

# Årsredovisning 2024 brf Björken Uppsala

Viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsstiftelsen är räts eller oskts efter det senaste medlet skattekonsekvenser för den som läser en bostadsstiftelse.

## Resultatutvärdering



Många gånger säger skattekonsulterna mer än resultatutvärderingen. Här kan man blidder hur mycket förbrukningen likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten påverkas mest av förändringar.

## Noter

I vissa fall läser inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förstå vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklarande till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkning betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över läran, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att vilkorändas dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut över de delar.

2025-02-28

Handwritten notes in the bottom left corner, including "KR" and "2025-02-28".

# Årsredovisning: Bostadsrättsföreningen Björken

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

AF AX KUB TA

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för verksamhets- och räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2024.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Allmänt om verksamheten**

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Avgifterna finansierar kostnaderna för den löpande driften, räntor på lån och kommande underhåll. Beräkning av avgifterna görs av styrelsen med grund i den budget som upprättas varje år.

Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll är enligt stadgarna 0,3 procent av taxeringsvärdet. Kommande investeringar och underhåll kan medföra att nya lån behöver tas upp.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig från år 2021 till år 2050. Arbete pågår med att revidera underhållsplanen.

Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. Amortering på föreningens lån sker enligt plan.

Den 1 januari 2024 höjdes avgifterna med 30 procent. Det gjordes för att klara föreningens ekonomi. Samtidigt togs ett extra lån upp på 500 000 kronor för att klara likviditeten första halvåret 2024. Det lånet är i sin helhet amorterat per december 2024. Den första januari 2025 höjdes avgifterna med 3 procent för att kompensera för kostnadsökningar på fjärrvärme, el, vatten mm.

### **Föreningens ändamål**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler till medlemmarna.

### **Grundfakta om föreningen**

- Bostadsrättsföreningen registrerades 1952-08-01.
- Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1955-02-12
- Gällande stadgar och ekonomisk plan är registrerade hos Bolagsverket.
- Föreningen har sitt säte i Uppsala.
- Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.
- Föreningen innehar tomtmarken med äganderätt
- Föreningen har inte del i någon samfällighet

## **Styrelse, revisorer och valberedning verksamhetsåret 2024**

### **Styrelse**

<b><u>Namn</u></b>	<b><u>Funktion</u></b>
Karin Hassan Jansson	ordförande
Torbjörn Larsén	kassör
Alina Forsell	ledamot
Jonas Lundström	suppleant
Erik Linde	suppleant
Frida Ståby	suppleant

**Revisorer**

<b><u>Namn</u></b>	<b><u>Funktion</u></b>
Thomas Andersson	ordinarie
Elin Salemark	Suppleant

**Valberedning**

<b><u>Namn</u></b>	<b><u>Funktion</u></b>
Samuel Gunnarsson	Sammankallande
Simon Knuters	
Joakim Renemar	

***Firmateckning***

Firman tecknas av styrelsen med två ledamöter i förening

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden exklusive konstituerande styrelsemöte.

***Stämmor***

Ordinarie föreningsstämma för verksamhetsåret 2023 hölls 2024-05-21.

**Fastighetsfakta**

Fastighetsbeteckning:	Uppsala Fålhagen 21 :4
Kommun:	Uppsala
Byggår:	1952 – 1954
Värdeår:	1953
Förvärv:	1954
Kommun:	Uppsala
Fastigheter antal:	7
Garagebyggnader antal:	2
Antal lokaler och bostäder med bostadsrätt:	67
- varav lokal med bostadsrätt:	1
- varav 1:or	30
- varav 2:or	12
- varav 3:or	12
- varav 4:or	12
Hyseslokaler antal	2
Lokaler med bostadsrätt, area (kvm)	183
Bostäder med bostadsrätt, area (kvm)	3576
<b>Summa bostadsrätt, area (kvm)</b>	<b>3759</b>
Hyseslokaler, area	354
Gemensamhetsutrymmen	1 dusch
	1 tvättstuga
Uppvärmning	Fjärrvärme

***Försäkringar***

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

TF PA  
VX  
2024

### **Teknisk status**

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2022 och arbete pågår nu med att uppdatera underhållsplanen som kommer att omfatta åren 2025 till 2075. Nedanstående underhåll och investeringar har genom åren utförts

<b>Utfört Underhåll och investeringar</b>	<b>År</b>	<b>Kostnad (tkr)</b>
Stamreovering	1998	6 807
Renovering fasad	2010	}
Renovering grund	2010	
Renovering tak (ej plåtar)	2010	
Byte till säkerhetsdörrar	2016	969
Byte av fönster och balkongdörrar	2018	4 587
Renovering av tvättstuga	2019	Uppgift saknas
Byte av garageportar	2020	501
Byte av fjärrvärmecentral	2020	265
Installation av 4 laddstationer för elbilar	2021	32
Målning trappuppgångar, entré- och källardörrar	2022/2023	470
Montering snörasskydd tak	2023	210
Tak Målning/byte av plåtdetaljer	2023	516
Radiatorventiler/termostater byte	2023	565
Installation av 4 laddstationer för elbilar	2023	57

### **Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

#### Leverantörer 2024

Tjänst
Sveriges Bostadsrättscentrum SBC Ekonomisk förvaltning
HSB Uppsala / Boservice Fastighetsskötsel
Hemfrid Uppsala Städning gemensamma utrymmen

### **Föreningens ekonomi**

Verksamhetsåret präglades av föreningens ekonomiska situation med noggrann uppföljning av ekonomi och likviditet. Föreningen lånade upp 500 000 kronor extra för att klara det första halvårets kostnader.

Föreningen redovisar ett positivt resultat för verksamhetsåret 2024 på plus 437 598 kronor före avsättning till yttre fond. (2023 var underskottet -718 845 kronor). Överskottet var till viss del budgeterat då det ska täcka avsättningen till fonden för yttre underhåll. Bidragande var också att inga större underhållsåtgärder gjordes under verksamhetsåret.

### **Arsavgifter, hyror mm**

I föreningens årsavgift ingår alla driftkostnader som till exempel värme, vatten och renhållning men även tillgång till bredband, digital TV (bas) och telefoni (bas). I avgiften ingår inte förbrukningsel i respektive lägenhet eller el till P-plats med laddstation för fordon.

Från och med 1 september 2024 debiteras el för P-platsernas laddstationer enligt faktisk förbrukning och kostnad. Med anledning av det har föreningen momsregistrerats.

*Handwritten signature*

Försäkringsmomentet "bostadsrättstillägg" ingår inte heller i årsavgiften.

Avgifterna höjdes med 3 procent från och med 1 januari 2025. Höjningen är en följd av de allmänt ökade priserna. Exempelvis höjdes priset för fjärrvärme med 10 % och taxan för vatten höjdes med 22 %.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 100 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 104 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Tabell: Nyckeltal (Redovisning i kronor om inte annat anges)

Flerårsöversikt - Nyckeltal	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	3 809	2 868	2 814
Resultat efter finansiella poster (tkr)	438	- 719	294
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt	- 914 kr	- 703 kr	- 639 kr
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter	91%	91%	90%
Elkostnad/kvm totalyta	19 kr	35 kr	20 kr
Vattenkostnad/kvm totalyta	57 kr	43 kr	43 kr
Värmekostnad/kvm totalyta	194 kr	130 kr	148 kr
<b>Summa energikostnad/kvm totalyta</b>	<b>270 kr</b>	<b>208 kr</b>	<b>211 kr</b>
Skuldsättning / kvm total	2 983 kr	3 150 kr	3 075 kr
Skuldsättning / kvm med bostadsrätt	3 264 kr	3 447 kr	3 364 kr
Sparande / kvm	201 kr	- 83 kr	15 kr
Kapital-/Räntekostnader per kvm total	117 kr	94 kr	38 kr
Räntekänslighet %	3,57%	4,90%	5,26%
Soliditet (%)	-52%	-57%	-46%

Enligt information från HSB hemsida kan räntekänslighet bedömas enligt följande

#### Riktvärden:

Låg = < 5 %

Normal = 5-9 %

Hög = 9-15 %

Väldigt hög = > 15 %

Tabell: Förändring Eget Kapital

Förändring Eget Kapital	Ingående balans 2024	Disp föregående års resultat	Förändring året	Utgående balans 2024
Insatser	221 100			221 100
Reservfond				
Uppskrivningsfond	101 359			101 359
Yttre underhåll	557 924	- 500 000	250 155	308 079
<b>Summa bundet EK</b>	<b>880 383</b>	<b>- 500 000</b>	<b>250 155</b>	<b>630 538</b>
Balanserat resultat	- 5 092 047	- 218 846	- 250 155	- 5 561 048
Årets resultat	- 718 846	718 846	437 596	437 596
<b>Summa fritt EK</b>	<b>- 5 810 893</b>	<b>500 000</b>	<b>187 441</b>	<b>- 5 123 452</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	<b>- 4 930 510</b>	<b>-</b>	<b>437 596</b>	<b>- 4 492 914</b>

AF TA  
kuj

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 561 048
Årets resultat	437 596
<b>Summa</b>	<b>-5 123 452</b>

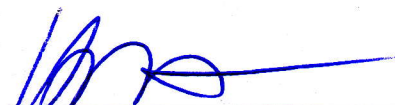
Styrelsen förslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering till fond för yttre underhåll	250 155
Att från fond för yttre underhåll ianspråkta	-
Balanseras i ny räkning	-5 373 607
<b>Summa</b>	<b>-5 123 452</b>

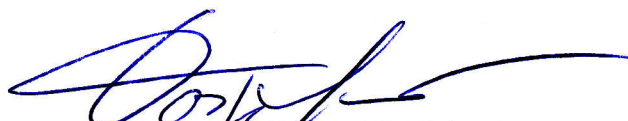
## Underskrifter

Uppsala 28 februari 2025

Ort och datum



Karin Hassan Jansson / Ordförande



Torbjörn Larsén / Kassör



Alina Forsell / Ledamot

Revisionsberättelse har lämnats 1 / 3 2025



Thomas Andersson / Revisor

## Resultaträkning för år 2024

Konto	Utfall 2024	Utfall 2023	Förändring (kr)
<b>Intäkter</b>			
3021 Årsavgifter bostäder	3 245 148	2 496 204	748 944
3024 Årsavgifter lokaler	189 972	146 136	43 836
3054 Hyresintäkter garage	139 880	111 600	28 280
3056 Hyresintäkter p-plats	62 400	47 480	14 920
3058 Hyresintäkter förråd	61 030	58 400	2 630
3111 Vatten	13 000	12 000	1 000
3128 Elintäkter laddstolpe moms	4 464	-	4 464
3500 Fakturerade kostnader	3 296	-	3 296
3501 Påminnelseavgift	1 560	780	780
3514 Dröjsmålsränta	1 347	1 237	110
3521 Pantsättningsavgift	9 742	2 625	7 117
3522 Överlåtelseavgift	8 598	5 042	3 556
3541 Administrativ avgift	343	-	343
3542 Andrahandsuthyrning	29 158	34 928	- 5 770
3740 Öres- och kronutjämning	-	2	2
3901 Fakturerade kostnader	-	65 089	65 089
3987 Elstöd	-	11 188	11 188
3989 Övriga erhållna bidrag	28 558	-	28 558
3990 Övriga intäkter	4 385	5 000	- 615
<b>Summa intäkter</b>	<b>3 802 881</b>	<b>2 867 529</b>	<b>935 352</b>
<b>Driftkostnader</b>			
4101 Fastighetsskötsel enl avtal	- 145 938	- 140 138	5 800
4102 Fastighetsskötsel utöver avtal	- 4 415	- 5 866	1 451
4104 Fastighetsskötsel gård utöver avtal	- 17 411	- 1 250	16 161
4120 Städning enligt avtal	- 77 370	- 66 290	11 080
4155 Myndighetstillsyn	-	21 672	21 672
4160 Gårdkostnader	- 3 599	- 5 795	2 196
4161 Gemensamma utrymmen	- 1 439	- 18 698	17 259
4170 Snöröjning/sandning	-	26 243	26 243
4180 Serviceavtal	-	10 097	10 097
4191 Förbrukningsmaterial	-	7 354	7 354
4331 Tvättstuga	- 6 776	- 8 580	1 804
4332 Trapphus/port/entré	-	218 189	218 189
4336 Dörrar och lås/porttele	- 15 977	- 4 656	11 321
4341 VVS	- 14 260	- 9 777	4 483
4342 Värmeanläggning/undercentral	- 3 045	- 2 315	730
4343 Ventilation	- 45 813	-	45 813
4344 Elinstallationer	- 11 909	- 57 115	45 206
4351 Tak	-	537 625	537 625
4354 Balkonger/altaner	-	3 750	3 750
4361 Mark/gård/utemiljö	- 1 163	-	1 163
4380 Vattenskada	-	11 686	11 686
4531 Tvättstuga	- 76 250	-	76 250
4536 Dörrar och lås	-	14 326	14 326
4610 El	- 77 593	- 145 301	67 708
4620 Uppvärmning *)	- 1 001 146	- 532 735	468 411
4630 Vatten	- 232 674	- 177 512	55 162
4640 Sophämtning/renhållning	- 70 314	- 112 870	42 556
4641 Grovsopor	-	3 320	3 320
4710 Fastighetsförsäkringar	- 86 455	- 79 240	7 215
4760 Kabel-TV	- 40 681	- 214 974	174 293
4761 Bredband	- 181 940	-	181 940
4800 Fastighetsskatt	- 141 430	- 138 724	2 706

RAF  
kur

**Resultaträkning för år 2024 (forts)**

Konto	Utfall 2024	Utfall 2023	Förändring (kr)
6321 Inkassokostnader	- 1 568	- -	1 568
6350 Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	9 837	- -	9 837
6410 Styrelsearvoden	- 114 600	- 105 000 -	9 600
6420 Revisionsarvoden extern revisor	- 11 460	- 10 500 -	960
6470 Styrelseomkostnader	- 5 905	- 539 -	5 366
6471 Fritids och trivselkostnader	- 320	- 1 198	878
6473 Föreningskostnader	- 253	- 7 670	7 417
6480 Förvaltningsarvode enl avtal	- 54 788	- 52 550 -	2 238
6483 Överlåtelsekostnad	- 14 902	- 1 313 -	13 589
6484 Pantsättningskostnad	- 10 320	- 2 364 -	7 956
6492 Korttidsinventarier	- -	- 1 036	1 036
6500 Administration	- 8 083	- 9 337	1 254
6550 Konsultkostnader	- -	- 13 063	13 063
6980 Bostadsrätterna Sverige	- -	- 6 750	6 750
7510 Arbetsgivaravgifter	- 33 195	- 43 593	10 398
<b>Summa kostnader före avskrivningar och räntenetto</b>	<b>- 2 503 155</b>	<b>- 2 831 011</b>	<b>327 856</b>
<b>Avskrivningar</b>			
7820 Avskrivning byggnad	- 4 728	- 7 882	3 154
7822 Avskrivning fast. förbättringar	- 370 776	- 353 326 -	17 450
7824 Avskrivning markanläggning	- 2 472	- 2 472	-
7831 Avskrivning maskiner	- 10 116	- 15 128	5 012
<b>Summa avskrivningar</b>	<b>- 388 092</b>	<b>- 378 808 -</b>	<b>9 284</b>
<b>Räntenetto</b>			
8311 Ränteintäkter från bank	5 989	10 779 -	4 790
8314 Ränteintäkter skattekonto	661	307	354
8410 Räntekostnader fastighetslån	- 480 688	- 387 689 -	92 999
8429 Övriga räntekostnader	- -	- 47 -	47
<b>Summa räntenetto</b>	<b>- 474 038</b>	<b>- 376 556 -</b>	<b>97 482</b>
<b>Summa kostnader</b>	<b>- 3 365 285</b>	<b>- 3 586 375</b>	<b>221 090</b>
<b>Resultat</b>	<b>437 596</b>	<b>- 718 846</b>	<b>1 156 442</b>

\*) På grund av periodiseringsfel är 200 000 kronor som avser år 2023 bokfört på år 2024. Det innebär att kostnaderna för 2023 borde varit 200 000 kronor högre och 200 000 kronor lägre år 2024.

HF  
T. K.

Balansräkning tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	1, 9	7 377 268	7 752 772
Markanläggningar	2	89 132	91 604
Maskiner och inventarier	3	47 246	57 362
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 513 645</b>	<b>7 901 737</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	4	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 514 145</b>	<b>7 902 237</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		43 882	13 672
Övriga fordringar	5	927 318	618 139
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	164 463	119 456
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 135 663</b>	<b>751 266</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 135 663</b>	<b>751 266</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>8 649 809</b>	<b>8 653 504</b>



Balansräkning Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		221 100	221 100
Uppskrivningsfond		101 359	101 359
Fond för yttre underhåll		308 079	557 924
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>630 538</b>	<b>880 383</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 561 047	-5 092 046
Årets resultat		437 598	-718 845
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 123 449</b>	<b>-5 810 892</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-4 492 911</b>	<b>-4 930 509</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7, 9	2 217 500	4 068 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 217 500</b>	<b>4 068 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7,9	10 051 000	8 889 500
Leverantörsskulder		209 277	170 574
Skatteskulder		12 125	9 419
Övriga kortfristiga skulder		0	28 558
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	652 818	417 962
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 925 220</b>	<b>9 516 013</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>8 649 809</b>	<b>8 653 504</b>

KE JH  
TA kung

**Kassaflödesanalys**

1 januari - 31 december

2024

2023

**Den löpande verksamheten****Rörelseresultat**

911 636 - 342 289

**Justering av poster som inte ingår i kassaflödet**

Årets avskrivningar

388 092 378 808

**1 299 728 36 518**

Erhållen ränta

6 650 11 086

Erlagd ränta

- 478 570 - 373 337

**Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital****827 808 - 325 733****Förändring i rörelsekapital**

Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar

- 87 634 32 110

Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder

245 589 - 138 395

**Kassaflöde från den löpande verksamheten****985 763 - 432 018****Investeringsverksamheten**

Förvärv av materiella anläggningstillgångar

- - 869 968

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**- - **869 968****Finansieringsverksamheten**

Upptagna lån

- 529 250

Amortering av lån

- 689 000 - 218 250

**Kassaflöde från finansieringsverksamhet**- **689 000 311 000****Årets kassaflöde****296 763 - 990 986****Likvida medel vid årets början****592 342 1 583 327****Likvida medel vid årets slut****889 105 592 342**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

TATF AS  
Kung

## Noter

### REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Björken har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader. Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett. I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången. Följande avskrivningstider tillämpas:

Markanläggningar	2 %
Inventarier: 1210	10 %
Fastighetsförbättringar	2 - 4 %
Byggnad	5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod. Klientmedel klassificeras som likvida medel.

AF  
LJ  
KAY TA

<b>Not 1, Byggnad och mark</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	16 361 663	15 491 695
Årets inköp	0	869 968
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>16 361 663</b>	<b>16 361 663</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-8 608 891	-8 247 683
Årets avskrivning	-375 504	-361 208
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-8 984 395</b>	<b>-8 608 891</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>7 377 268</b>	<b>7 752 772</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>302 397</i>	<i>302 397</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	40 243 000	40 243 000
Taxeringsvärde mark	43 142 000	43 142 000
<b>Summa</b>	<b>83 385 000</b>	<b>83 385 000</b>
<b>Not 2, Markanläggningar</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	272 004	272 004
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>272 004</b>	<b>272 004</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-180 400	-177 928
Årets avskrivning	-2 472	-2 472
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-182 872</b>	<b>-180 400</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>89 132</b>	<b>91 604</b>
<b>Not 3, Maskiner och inventarier</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	329 671	329 671
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>329 671</b>	<b>329 671</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-272 309	-257 181
Avskrivningar	-10 116	-15 128
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-282 425</b>	<b>-272 309</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>47 246</b>	<b>57 362</b>
<b>Not 4, Långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Insats Bostadsrätterna	500	500
<b>Summa</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Not 5, Övriga fordringar</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Skattekonto	38 213	25 797
Transaktionskonto	359 337	410 562
Borgo räntekonto	529 768	181 779

AF OK  
TA KM

<b>Summa</b>	<b>927 318</b>	<b>618 139</b>
--------------	----------------	----------------

**Not 6, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	35 642	0
Förutbet försäkr premier	67 961	63 801
Förutbet kabel-TV	10 251	55 655
Förutbet bredband	46 146	0
Upplupna intäkter	4 464	0
<b>Summa</b>	<b>164 463</b>	<b>119 456</b>

**Not 7, Skulder till kreditinstitut**

	<b>Villkorsändringsdag</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Skuld</b>	
			<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Nordea			0	500 000
Nordea	2028-07-19	4,66%	2 334 500	2 451 500
Nordea	2025-08-21	3,13%	3 132 000	3 204 000
Nordea	2025-12-16	3,00%	5 185 250	5 185 250
Nordea	2025-07-16	4,70%	1 616 750	1 616 750
<b>Summa</b>			<b>12 268 500</b>	<b>12 957 500</b>
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>10 051 000</i>	<i>8 889 500</i>
Genomsnittlig ränta			3,57%	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**Not 8, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Upplupna kostnader	382	11 199
Uppl kostnad Städning entrepr	5 918	5 636
Uppl kostn el	7 847	6 511
Uppl kostnad Värme	108 457	-100 911
Uppl kostnad Extern revisor	11 460	17 500
Uppl kostn räntor	43 742	41 624
Uppl kostnad arvoden	114 600	81 750
Beräknade uppl. sociala avgifter	39 608	36 290
Förutbet hyror/avgifter	320 804	318 363
<b>Summa</b>	<b>652 818</b>	<b>417 962</b>

**Not 9, Ställda säkerheter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckning	13 372 000	13 372 000

TF  
K  
A

**Till  
Bostasrättsföreningen Björken Uppsala**

## **Revisionsberättelse för verksamhetsåret 2024**

Styrelsen ansvarar för förvaltning och räkenskaper. Mitt ansvar, som revisor, är att uttala mig om såväl den ekonomiska, som den löpande förvaltningen. Revisionen är utförd enligt god revisionssed. Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning avseende verksamhetsåret 2024.

Det innebär att revisionen genomförts för att i rimlig grad försäkra mig om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Revisionen innefattar att granska ett urval av underlag för belopp och annan information i räkenskaperna. I en revision ingår även att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i redovisningen och förvaltningsberättelsen. Granskning har gjorts av väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid mot föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Utförd revision ger enligt min bedömning en rimlig grund för mitt uttalande nedan.

- Årsbokslutet har upprättats i enlighet med bokföringslagen.
- Styrelsens ledamöter har inte handlat i strid med föreningens stadgar eller stämmobeslut.
- Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar

Jag tillstyrker därför att

- resultat och balansräkning fastställs
- årets ekonomiska resultat disponeras enligt förslag i årsredovisningen
- styrelsens ledamöter av årsmötet beviljas ansvarsfrihet för verksamhets- och räkenskapsåret 2024-01-01 tom 2024-12-31.

Uppsala 2025-03-01



---

Thomas Andersson  
Revisor