

Bostadsrättsföreningen Björken 3

Algatan 13

169 32 Solna

Organisationsnummer 769613-4118

VERKSAMHETSBERÄTTELSE 1 JANUARI – 30 DECEMBER 2023

Föreningens 18:e verksamhetsår

Bostadsrättsföreningen Björken 3 är ett privat bostadsföretag enligt Bostadsrättslagen (1991:614 ändrad SFS 2022:1026).

Föreningen registrerades den 14 november 2005 och förvärvade genom avtal fastigheten den 23 mars 2006, den ekonomiska planen registrerades den 29 maj 2006 och tillträde skedde den 16 juni 2006.

Föreningens fastighet omfattar 1 423 kvm bostadsyta fördelade på 27 bostäder. Byggnaden uppfördes 1944. Markarealen är friköpt och omfattar 726 kvm.

Sedan tillträdet 2006 har följande större förbättringsåtgärder vidtagits. Under 2007 och 2008 har fastighetens köks- och avloppsstammar bytts ut, våtutrymmena har förnyats med bland annat nya tätskikt, hissen förnyats, nya elinstallationer genomförts. Föreningens fasader och balkonger har under 2010 och 2011 putsats om och renoverats och likaså har taket lagts om. Två kommersiella lokaler har byggts om till bostäder som upplåtits med bostadsrätt. Under 2013-2014 samtliga fönster bytts ut. Under 2018 har trapphusen målats om och belysningen moderniserats och under vintern 2019 har byggnadens entrédörr bytts ut. Under hösten 2019 har vidare tvättstugans maskiner bytts ut och ventilationen i källarutrymmena förbättrats.

Ordinarie föreningsstämma hålls tisdagen den 21 maj 2024 klockan 19:00. Stämman hålls i Sundbybergs Folkets Hus med adress Sturegatan 12.

Stämman genomförs genom personlig närvaro eller via ombud enligt föreningens stadgar. Någon föranmälan behövs inte.

Kallelse har utdelats enligt stadgarna.

Styrelsen hälsar föreningens medlemmar varmt välkomna.

Så här fördelar sig bostäderna i föreningen:

Upplåtelseform:	3 rum & kök		2 rum & kök		1,5 rum & kök		1 rum & kök		1 rum & kokvrå		Totalt	
	Antal	kvm	Antal	kvm	Antal	kvm	Antal	kvm	Antal	kvm	Antal	kvm
Bostadsrätt:	1	88	16	960	1	52	5	203	3	89	26	1 392
Hysesrätt:	0	0	0	0	0	0	0	0	1	31	1	31
Summa	1	88	16	960	1	52	5	203	4	120	27	1 423

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

1. Föreningens styrelse och övriga förtroendevalda funktionärer.

Vid ordinarie föreningsstämman den 20 april 2023 utsågs följande funktionärer:

Ordförande:	Shaho Shamei
Styrelseledamöter:	Ingrid Israelsson, Hugo Hagström, Alexandra Berg
Styrelsesuppleanter	Malin Rosén
Revisor:	Eva Rolander
Valberedning:	Inga medlemmar anmälde sig som intresserade.

Vid en extra föreningsstämma den 29 augusti 2023 ombildades styrelsen varvid för tiden fram till nästa ordinarie föreningsstämma utsågs:

Ordförande:	Dennis Offermo
Styrelseledamöter:	Solveig Edlund, Axel Stjärnkvist, Helena Öqvist Offermo
Styrelsesuppleanter	Shaho Shamei, Alexandra Berg, Jonas Westlund

Revisor: Eva Rolander kvarstod i uppdraget.

2. Redogörelse över styrelsens förvaltning.

Förvaltningsåtgärder under januari – december 2023

Styrelsen har sammanträtt 13 gånger under räkenskapsåret.

Under denna period har styrelsen:

- Anordnat vårstädning av innergården inklusive insamling av grovsopor

- Skapat skriftlig information till nyinflyttade
- Utarbetat en arbetsfördelning mellan de boende i föreningen avseende lättare sysslor
- Besiktigat luftkonditioneringen för två lägenheter samt för huset i stort
- Bytt ut och förbättrat belysning på vinden och vid portingången
- Kompletterat utrustning avseende trådlöst nätverk i två lägenheter
- Utfört besiktning av misstänkt vattenskada i två lägenheter
- Genomfört upphandling av ny ekonomisk förvaltare, som har övertagit förvaltningen fr o m 2024-01-01
- Genomfört renovering och försäljning av en lägenhet som upplåtits av föreningen

Personal

Föreningen har inte haft någon anställd personal så merparten av det löpande arbetet med enklare underhåll har skötts av styrelsen. I övrigt har tjänster upphandlats vid behov.

Löner och andra ersättningar.

Arvode till styrelsens ledamöter beslutades på föreningsstämman till 20 000 kronor att fördelas enligt styrelsens eget beslut. Vid den föreningsstämman den 29 augusti 2023 höjdes årsarvodet till 40 000 kronor.

Transaktioner med närstående.

Ersättningar eller andra transaktioner med till styrelsen närstående personer har inte förekommit.

3. Medlemmar och överlåtelse.

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 32 (föreg. år 33) medlemmar. Under året har 1 (föreg. år 3) lägenhetsöverlåtelse registrerats. Dessutom har lägenhet 203 (1003) upplåtits med bostadsrätt i stället för hyresrätt.

Föreningen har därefter 1 lägenhet upplåten med hyresrätt och 26 med bostadsrätt.

4. Finansiell översikt.

<i>Fem år i sammandrag</i>	1 Jan- 31 dec 2023 12 mån	1 Jan- 31 dec 2022 12 mån	1 Jul- 31 dec 2021 6 mån	1 Jul 2020- 30 jun 2021 12 mån	1 Jul 2019- 30 jun 2020 12 mån
Nettoomsättning	1 188 330 kr	1 096 644 kr	548 322 kr	1 096 644 kr	1 102 171 kr
Arsavgifters andel av nettoomsättning	92%	89%	89%	89%	89%
Resultat efter finansiella poster	- 572 717 kr	- 303 410 kr	- 19 835 kr	- 238 673 kr	- 3 287 kr
Årsavgift per kvm bostadsyta	740 kr	691 kr	691 kr	691 kr	691 kr
Lån per kvm bostadsyta	7 532 kr	7 649 kr	7 765 kr	7 765 kr	7 765 kr
Genomsnittlig skuldränta	1,91%	1,20%	0,85%	0,85%	0,96%
Låneskuld på balansdagen	10 718 592 kr	10 884 344 kr	11 050 096 kr	11 050 096 kr	11 050 096 kr
Räntekänslighet (*)	9,77	11,15	11,32	11,32	11,25
Löpande driftskostnader/kvm inkl fastighetsavgift	841 kr	613 kr	449 kr	635 kr	463 kr
varav energikostnad	181 kr	177 kr	166 kr	164 kr	165 kr
Årets investeringar	21 935 kr	- kr	- kr	- kr	133 163
Sparande (**)	- 233 898 kr	34 204 kr	149 593 kr	91 923 kr	274 182 kr
Soliditet	62,3%	56,7%	57,6%	57,5%	57,9%

(*) Räknas som låneskuld dividerat med årsavgifterna

(**) Utgörs av Kassaflöde från löpande förvaltning. Se kassaflödesanalysen

Ekonomisk ställning.

Anskaffningsutgiften, inklusive förbättringsåtgärder, för fastighetens byggnad och mark har uppgått till 34,5 mkr. Finansieringen har skett enligt följande:

Medlemsinsatser inklusive upplåtelseavgifter och löpande kassaflöde: 18,8 mkr och bankkrediter 15,7 mkr. Vid årets utgång återstod 10,7 mkr i fastighetslån

Synlig soliditet om 62 % per 31 december 2023 jämfört med 57% föregående år och styrelsen anser att föreningens soliditet långsiktigt inte bör understiga 40%.

Den ekonomiska ställningen är fullt tillfredsställande trots årets underskott. Föreningens egna kapital redovisas per 31 december 2023 till 18 229 637 kronor vilket medför en ökning jämfört med föregående med 3 127 283 kronor. Årets förändring i eget kapital utgörs av insats och upplåtelseavgift av lägenhet 203 med 3 700 000 kronor samt årets förlust 572 717 kronor.

Årets resultat

Årets resultat efter finansiella poster uppgår för 2023 till -572 717 kronor (föreg. år. -303 410). Avskrivningar på fastigheten har belastat resultatet med 338 819 kronor (föreg. år 337 314).

Resultatet har försämrats under 2023 medan den finansiella ställningen har förbättrats.

Orsaken till försämringen av årets resultat med 269 308 kronor är uteslutande hänförlig till upplåtelsen av lägenhet 203 med bostadsrätt i stället för hyresrätt. Den ändrade upplåtelseformen har tillfört föreningen 3 700 000 kronor i inkomst men som inte ingår i årets resultat utan ska med gällande redovisningsregler tillföras föreningens egna kapital. Föreningen har samtidigt haft utgifter för reparations- och ombyggnadsarbeten för lägenhet 203 samt försäljningskostnader uppgående till 560 284 kronor som med samma redovisningsregler måste belasta årets resultat. Dessa engångsutgifter exkluderade från årets resultat skulle detta för år 2023 redovisats till -13 224 kronor jämfört med 2022 års underskott om 303 410 kronor.

Föreningens finansiella ställning och likviditet är sådan att årets underskott inte får någon negativ inverkan på föreningens framtida möjligheter finansiera sin verksamhet eller att genomföra nödvändiga investeringar.

Kassaflöde, investeringar, likviditet och finansiering.

Räkenskapsårets kassaflöde från den löpande förvaltningen redovisas till – 233 898 kronor (föreg. år 34 204) kronor och detta innebär en försämring med 268 102 kronor.

Precis som för resultatet som kommenteras ovan beror det försämrade kassaflödet på engångsposter relaterade till upplåtelsen av lägenhet 203 med bostadsrätt. Exkluderas dessa engångsposter blir kassaflödet från den löpande förvaltningen i stället 326 386 kronor innebärande en påtaglig förbättring från 2022.

Årets totala kassaflöde uppgick till – 201 804 kronor jämfört med 17 008 kronor under föregående år. Amorteringar på fastighetslån har gjorts med 165 752 kronor vilket är samma som under 2022.

För 2024 kommer det totala kassaflödet att innehålla en stor engångspost om 3 330 000 kronor då köparen av lägenhet 203 har tillträtt bostaden.

Under 2023 aktualiserades inga påtagliga behov av investeringar.

Styrelsen anser att ett positivt kassaflöde är viktigt för att säkerställa att framtida reparationer och förbättringsåtgärder kan genomföras utan betydande höjningar av årsavgifterna. Ett positivt kassaflöde betyder också att föreningens har en motståndskraft i perioder av höga räntekostnader. För närvarande identifierar styrelsen inga mer genomgripande investeringsbehov i byggnaden. Man ska dock komma ihåg att byggnaden är uppförd 1944 och behov av reparationer och återställanden kommer av den orsaken mindre regelbundet.

Utgående likvida medel per 31 december 2023 uppgår till 1 389 005 jämfört med 1 570 973 kronor per 31 december 2022. Dessutom inflyter 3 330 000 kronor i början av 2024 för upplåtelsen av lägenhet 203 med bostadsrätt.

Den likvida situationen är därför fortsatt under full kontroll beaktat att det inte i nuläget finns några mer omfattande investeringsbehov aktualiserade.

Föreningens fastighetslån uppgår till 10 718 592 kronor vilket motsvarar 37% av föreningens tillgångar. Fastighetslånen uppgår till 7 532 kronor per kvm lägenhetsyta. Föreningen återupptog under 2022 löpande amorteringar på sina lån och 165 752 kronor amorterades. För 2023 var beloppet oförändrat och för 2024 förutses löpande amorteringar på samma belopp. Utöver dessa amorteringar kommer föreningens lån till rörlig ränta, uppgående till 2 762 524 kronor att lösas i sin helhet under 2024.

5. Resultatdisposition.

Till föreningsstämmans disposition stående medel utgörs av:

Ansamlat resultat	-3 618 999
Årets resultat	<u>-572 717</u>
Summa fritt eget kapital	<u>-4 191 716</u>

Styrelsen föreslår att beloppet överföres i ny räkning

6. Slutord.

Solna fortsätter att växa samman med Stockholms innerstad genom tillkomsten av Hagastaden och Solna är dessutom en av Sveriges mest företagsvänliga städer. Omvandlingen av området till bostäder där Råsunda Fotbollsstadion tidigare fanns är inne i slutfasen och därmed får den östra delen av Råsunda en helt ny karaktär.

Föreningens medlemmar äger en bostadsfastighet i stadsdelen Råsunda i Solna som är en regionens mest eftertraktade områden för boende, arbete och rekreation. Till exempel erbjuder närheten till sjöarna i Solna och Sundbyberg vackra promenadvägar. Utbudet av butiker och restauranger inom promenadavstånd från fastigheten är mycket stort i Råsunda, Arenastaden och Sundbybergs Centrum. Också inom ett kort promenadavstånd nås tunnelbanor, bussar, pendeltåg, regionaltåg och spårväg vilket innebär att föreningens medlemmar når resmöjligheter till hela regionen på bekvämt avstånd.

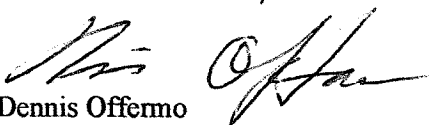
Styrelsen förutser att under 2024 kommer de snabba kostnadsstegringarna för energi och drift som blivit följden den höga inflationen att bromsas in.

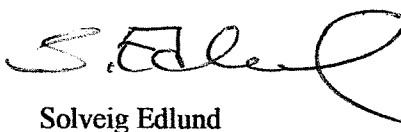
I fråga om räntorna på föreningens fastighetslån kan konstateras i not 6 att föreningen fått högre räntekostnader under 2023. Föreningen har tre lån som summeras till 10 718 592 kronor per 2023-12-31. Av dessa är 2 762 524 kronor ett lån med löpande tremånadersränta. Resterande 7 956 068 kronor är lika fördelat mellan två lån om vardera 3 978 034 kronor. Ett av lånen löper med fast ränta om 0,980% till och 2024-10-25 och det andra lånet till 2026-10-23 med en ränta om 1,270%. Ränteuppgången under 2022 och 2023 slår således inte igenom fullt ut under vare sig 2024 eller 2025. Men jämfört med räntekostnaderna under 2022 och 2023 som uppgick till 131 690 respektive 206 642 kronor så beräknas räntekostnaderna stiga trots en eventuell allmän nedgång i räntor på fastighetslån.

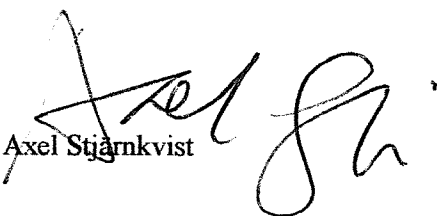
Det är styrelsens ambition och önskan att tillsammans med föreningens medlemmar förvalta och utveckla fastigheten för att erbjuda ett kvalitativt fint boende.

Styrelsen tackar medlemmarna och föreningens hyresgäster för allt stöd under 2023 och hälsar samtliga välkomna att medverka vid den ordinarie föreningsstämman den 21 maj 2024.

Solna den 10 mars 202⁴~~3~~


Dennis Offermo


Solveig Edlund


Axel Stjärnkvist


Helena Öqvist Offermo

Resultaträkning

INTÄKTER	Not	1 jan 2023- 31 dec 2023	1 jan 2022- 31 dec 2022
Årsavgifter i bostäder	1	1 097 278 kr	976 500 kr
Hyror i bostäder		52 186 kr	86 544 kr
Hyra parkeringsplatser		33 600 kr	33 600 kr
Ovriga intäkter		5 266 kr	-
Summa intäkter		1 188 330 kr	1 096 644 kr
KOSTNADER			
Uppvärmning, el, vatten & avlopp	2	375 217 kr	383 795 kr
Fastighetsskötsel & underhåll	3	647 695 kr	388 952 kr
Fastighetsförsäkring		31 165 kr	25 557 kr
Administrativa kostnader	4	173 530 kr	99 184 kr
Fastighetsskatt		23 750 kr	38 493 kr
Summa rörelsekostnader		1 251 357 kr	935 981 kr
Resultat före avskrivningar		-63 027 kr	160 663 kr
Avskrivningar enligt plan	5	-338 819 kr	-337 614 kr
Resultat efter avskrivningar		-401 846 kr	-176 951 kr
Ränteintäkter		35 770 kr	5 231 kr
Räntekostnader	6	-206 642 kr	-131 690 kr
Nettoresultat		-572 717 kr	-303 410 kr

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Anläggningstillgångar			
<u>Fastighet</u>			
Byggnader och mark	7	34 201 751	34 201 751
Byggnadsinventarier	7	319 736	297 801
Värdeminskning enligt plan	7	-10 088 118	-9 749 299
Summa fastighet		<u>24 433 369</u>	<u>24 750 253</u>
 Summa anläggningstillgångar		 24 433 369	 24 750 253
Omsättningstillgångar			
<u>Fordringar</u>			
Fakturerade hyror och avgifter		22 145	233 205
Övriga kortfristiga fordringar		3 387 258	
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader		<u>15 389</u>	<u>36 532</u>
Summa fordringar		<u>3 424 792</u>	<u>269 737</u>
 <u>Likvida medel och likvida placeringar</u>			
Kassa och banktillgodohavanden	8	<u>1 389 005</u>	<u>1 590 808</u>
Summa likvida medel		<u>1 389 005</u>	<u>1 590 808</u>
 Summa omsättningstillgångar		 4 813 797	 1 860 545
 SUMMA TILLGÅNGAR		 29 247 166	 26 610 798

Balansräkning (fortsättning)**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatskapital	15 677 560	14 979 278
Upplåtelseavgifter	6 086 260	3 084 542
Reparationsfonder	657 533	657 533
Summa bundet eget kapital	22 421 353	18 721 353
<i>Fritt eget kapital</i>		
Ansamlat resultat	-3 618 999	-3 315 589
Årets resultat	-572 717	-303 410
Summa fritt eget kapital	-4 191 716	-3 618 999
Summa eget kapital	18 229 637	15 102 354
<u>Långfristiga skulder</u>		
Fastighetslån	6 10 718 592	10 884 344
Summa långfristiga skulder	10 718 592	10 884 344
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Leverantörsskulder	44 198	218 532
Föreningens skatteskuld	83 916	99 560
Ovriga kortfristiga fordraingar	8 559	6 770
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	162 262	29 535
Summa kortfristiga skulder	298 935	624 099
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	29 247 166	26 610 798
Soliditet	62,3%	56,8%
POSTER INOM LINJEN		
Ställda säkerheter: Fastighetsinteckningar	14 400 192	14 400 192
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Eget kapital per 31 december 2023

	Insatskapital	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fria reserver	Årets resultat	Summa
Vid årets ingång	14 979 278	3 084 542	657 533	-3 315 589	-303 410	15 102 354
Omföring av årets resultat				-303 410	303 410	0
Upplåtelse av bostad 203	698 282	3 001 718				3 700 000
Resultat 1 januari - 31 december 2023					-572 717	-572 717
Per 31 december 2023	15 677 560	6 086 260	657 532	-3 618 999	-572 717	18 229 637

Eget kapital per 31 december 2022

	Insatskapital	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fria reserver	Årets resultat	Summa
Vid årets ingång	14 979 278	3 084 542	657 533	-3 295 754	-19 835	15 405 764
Omföring av årets resultat				-19 835	19 835 -	
Resultat 1 januari - 31 december 2022					-303 410	-303 410
Per 31 december 2022	14 979 278	3 084 542	657 533	-3 315 589	-303 410	15 102 354

Kassaflödesanalys

	Not	1 jan 2023- 31 dec 2023	1 jan 2022- 31 dec 2022
<u>Den löpande verksamheten:</u>			
Rörelseresultat efter avskrivningar		-401 846	-176 951
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Avskrivningar och nedskrivningar	5	338 819	337 614
Erhållen ränta och övriga finansiella intäkter		35 770	5 231
Erlagd ränta och övriga finansiella kostnader		-206 642	-131 690
Kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändringar av rörelsekapital		-233 898	34 204
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning -/ Minskning + av fordringar		174 944	-165 353
Minskning/ Ökning av kortfristiga skulder		-325 163	333 743
Kassaflöde från den löpande driften		-384 117	202 594
<u>Investeringsverksamheten:</u>			
Investeringar i Fastigheten		-21 935	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-21 935	0
<u>Finansieringsverksamheten:</u>			
Amortering på lån		-165 752	-165 751
Upplåtelse av lägenhet 203		370 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		204 248	-165 751
Förändring av likvida medel			
Likvida medel vid periodens början		1 590 808	1 553 965
Likvida medel vid periodens slut		1 389 005	1 590 808

Redovisningsprinciper, noter och specifikationer

Redovisningsprinciper

Denna årsredovisning är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR . Beträffande avskrivningar på föreningens byggnad, se även förvaltningsberättelsen.

not 1: Årsavgifter

Genomsnittlig årsavgift är 740 kronor per kvadratmeter

En genomsnittsbostad i föreningen är 51 kvm

En prognos över avgiftsutvecklingen är osäker eftersom en betydande del av föreningens kostnader är beroende av hur ränteläget i ekonomin utvecklas och vilka skatter som statsmakterna beslutar om samt vilka utgifter som kommer på energi, vatten, avlopp mm.

Dessa faktorer ligger väsentligen utanför föreningsstyrelsens kontroll.

Föreningens resultat blev - 572 717 (föreg år - 303 410) kronor innebärande en försämring detta år.

Det försämrade resultatet är helt och hållet hänförligt till förbättrings- och renoveringsutgifter för lägenhet 203 inför upplåtelse med bostadsrätt vilket skedde under 2023.

Från den 1 april 2023 har styrelsen sett sig föranlåten att höja årsavgifterna med 10%.

Från den 1 april 2024 följs denna höjning upp med en ytterligare höjning av årsavgifterna med 5%.

Styrelsen följer uppmärksamta föreningens finansiella situation och kommer att justera upp årsavgifterna om det skulle visa sig nödvändigt med beaktande av kravet på en god ekonomisk balans.

	1 jan 2023 31 dec 2023	1 jan 2022- 31 dec 2022
<u>not 2: Uppvärmning, el, vatten och avlopp</u>		
Uppvärmning	236 396	212 649
Vatten och avlopp	32 677	34 925
Elektricitet	21 626	38 922
Renhållning, sotning, snöröjning	84 518	97 299
Summa	<u>375 217</u>	<u>383 795</u>

not 3: Fastighetsskötsel & underhåll

	1 jan 2023 31 dec 2023	1 jan 2022- 31 dec 2022
Löpande reparation och underhåll	514 351	186 395
Hisskötsel	13 136	25 058
Trädgårdsskötsel	1 692	12 500
Fiber och Kabel TV	91 390	78 816
Tekniskt biträde	0	70 938
Övriga driftskostnader	27 126	15 245
Summa	<u>647 695</u>	<u>388 952</u>

not 4: Administrativa kostnader

Lön till kameral förvaltare	48 000	48 000
Arbetsgivaravgifter	11 121	11 585
Övriga administrativa kostnader	95 242	19 599
Styrelseavode	19 167	20 000
Summa	<u>173 530</u>	<u>99 184</u>
 Totala driftskostnader	 1 196 442	 871 931
Per kvm bostadsyta	841 kr	613 kr

not 5: Avskrivning enligt plan

<i>Byggnad</i>	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Avskrivning sker årligen med 1,4% på anskaffningsvärdet		
 Avskrivningsunderlag, byggnad	 24 595 172 kr	 24 595 172 kr
Årlig avskrivning i %	1,4%	1,4%
Årets avskrivningskostnad	338 819 kr	337 614 kr

not 6: Räntekostnader och Fastighetslån**2023-12-31****2022-12-31**

Avser fastighetslån i Swedbank

Genomsnittlig låneskuld under året

10 801 468 kr

10 967 220 kr

Erlagd ränta under året

206 642 kr

131 690 kr

Genomsnittlig låneränta

1,91%

1,20%

Sammansättning på fastighetslånen

Kreditgivare Swedbank

Lån med rörlig ränta

3,979% 2 762 524 kr

2 762 524 kr

Lån med fast ränta förfall 2024-10-25

0,980% 3 978 034 kr

4 060 910 kr

Lån med fast ränta förfall 2026-10-23

1,270% 3 978 034 kr

4 060 910 kr

Summa

1,849% 10 718 592 kr

10 884 344 kr

Antal kvm bostadsyta

1 423

1 423

Lån per kvm bostadsyta

7 532 kr

7 649 kr

Ränta per kvm lägenhetsyta

145 kr

93 kr

not 7 Byggnader, ackumulerade avskrivningar enligt plan och Mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Köpeskilling, fastighet	20 103 737 kr	20 103 737 kr
Förbättringsutgifter	14 417 750 kr	14 395 815 kr
Summa anskaffningsvärde	<u>34 521 487 kr</u>	<u>34 499 552 kr</u>
Ack. avskrivningar enligt plan vid årets början	- 5 249 299 kr	- 4 911 685 kr
Extra avskrivning mot fond för yttre underhåll	- 4 500 000 kr	- 4 500 000 kr
Årets avskrivning enligt plan	- 338 819 kr	- 337 614 kr
Summa avskrivning enligt plan	<u>- 10 088 118 kr</u>	<u>- 9 749 299 kr</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>24 433 369 kr</u>	<u>24 750 253 kr</u>
Fördelning av anskaffningsvärde:		
Byggnad och byggnadsinventarier	24 617 106 kr	24 595 171 kr
Mark	9 904 381 kr	9 904 381 kr
Summa	<u>34 521 487 kr</u>	<u>34 499 552 kr</u>
Anskaffningsvärde per kvm lägenhetsyta	24 260 kr	24 244 kr
Uppgift om taxeringsvärden:		
Mark	27 000 000 kr	27 000 000 kr
Byggnader	17 200 000 kr	17 200 000 kr
Summa	<u>44 200 000 kr</u>	<u>44 200 000 kr</u>
Byggnadsår	1944	1944
Ombyggnadsår	2008-2012	2008-2012
	Kvm	Kvm
Bostadsrättslägenheter 26 bostäder	1 392	1 330
Hysesrättslägenheter 1 bostäder	31	93
Totalt	<u>1 423</u>	<u>1 423</u>
Tomt, kvm	726	726

not 8 Kassa och banktillgodohavanden

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Kontant i kassan	-	3 000
Placeringskonto med Swedbank	1 389 005	1 587 808
Summa	<u>1 389 005</u>	<u>1 590 808</u>

not 9 Insatskapital

Lägenhetsnummer enligt Föreningens register	Lantmäteriet	Yta enligt Upplåtelse- avtal	Insats- kapital	Upplåtelse- avgift	Andelstal
201		52	626 525 kr		3,736%
202		38	457 244 kr		2,730%
203		62	698 282 kr	3 001 718 kr	4,454%
204		27	418 757 kr		1,940%
205		42	496 117 kr		3,017%
206		57	662 886 kr		4,095%
207		41	484 604 kr		2,945%
208		65	722 015 kr		4,670%
209		31	378 072 kr		2,227%
210		60	670 878 kr		4,310%
211		57	638 581 kr	1 219 493 kr	4,095%
212		41	500 466 kr		2,945%
213		65	713 500 kr		4,670%
214		31	378 072 kr	937 078 kr	2,227%
215		60	677 557 kr		4,310%
216		57	800 019 kr		4,095%
217		41	564 412 kr		2,945%
219		60	670 878 kr		4,310%
220		57	650 197 kr		4,095%
221		88	534 526 kr		6,322%
222		65	810 589 kr		4,670%
223		65	782 122 kr		4,670%
224		68	376 403 kr		4,885%
225		60	713 036 kr		4,310%
101		52	625 911 kr	602 464 kr	3,736%
102		50	625 911 kr	454 064 kr	3,592%
Summa		1 392	15 677 560 kr	6 214 817 kr	100,000%
Bostäder upplåtna med hyresrätt					
218		31	-		-
		1 423	15 677 560 kr	6 214 817 kr	100,000%

Genomsnittlig yta/bostad 52,7 kvm

Revisionsberättelse

Till ordinarie föreningsstämma 2023 i Bostadsrättsföreningen Björken 3, Solna

org nr 769613-4118

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Björken 3 för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2023.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att Årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag har planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, Årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Solna den 12 mars 2024



Eva Rolander