



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Björken | Oxelösund



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Björken I Oxelösund med säte i Oxelösund org.nr. 719000-0385 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-11-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Oxelösund kommun med adress i Esplanaden 20-34 och Folkegatan 27-29:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Glasbjörken 1	1965-07-01	1966
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
78	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 971
1	lokaler (hyresrätt)	20
15	garageplatser	285
23	carport	0
26	p-platser	0
Totalt 143 objekt		5 276

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 24 st 1 rum och kök
- 8 st 2 rum och kök
- 40 st 3 rum och kök
- 6 st 4 rum och kök



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Caxton Njuki	Ordförande
Örjan Storm	Ledamot
Sandra Njuki	Ledamot
Bo Eklöf	Suppleant
Josefine Hammar	Suppleant
Fanny Pettersson	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer har varit: utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: styrelsen , vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har under året fortsatt titta på lönsamheten med att installera solceller men med dagens elpriser ser vi inte riktigt lönsamheten men det är en fråga som vi kommer att följa.

Underhåll/investeringar

Under året har föreningen bytt ut samtliga radiatorventiler i hela fastigheten. Arbetet påbörjades efter sommaren och var klart ett par veckor senare. Sista arbetet med fjärrvärmecentralen gjordes i somras med att installera en regobox.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1995	Fönsterbyte
2000	Takbyte samt isolering av vind
2000	Renovering tvättstuga
2005	Renovering och inglasning av balkongerna
2006	Målning av fönster och entréer
2007	Byte av lägenhetsdörrar
2007	Målning av trapphus
2011	Parkeringsplats, carportar, miljöhus m.m.
2013-2015	Stamrenovering och renoverade badrum
2013-2015	Installation av kodlås i alla ytterdörrar
2013-2015	Bygga av bastu i samband med stamrenoveringen
2013-2015	Byte av elskåp i alla lägenheter
2014-2015	Målning av källaren
2015	Justering av värme i lägenheterna
2015	Byte styrsystem för fjärrvärme
2015	Injustering av värmesystem
2015	Installation bokningstavla
2016	Ny tvättmaskin
2016	Ny torktumlare
2016	Bygga staket utmed Esplanaden
2017	Fiberanslutning
2017	Byte garageportar
2018	Byte av belysning källare
2019	Staket
2019	Ny tvättmaskin och torktumlare
2019	Byte av termostat i garage, källare
2020-2021	Nya entrépartier
2021	Ny tvättmaskin i grovtvättstugan
2021	Ny torktumlare tvättstuga 1
2022	Säkerhetsvagnar uppsatta på taket
2022	Bytt ut gammal belysning till LED-belysning
2022	Rensat stuprören på taket
2022	Gjort besiktning av taket med drönare
2023	Installerat IMD Varmvatten & EI
2023	Ny tvättmaskin tvättstuga 1
2023	Nya fjärrvärmecentraler & pumpar
2024	Installerat en regobox till fjärrvärmecentralen
2024	Nya radiatorventiler i hela fastigheten

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
Oxelö Energi	Elnätsavgift och elöverföring
Bixia	Handelsavtal el
Oxelö Energi	Fjärrvärme, vatten o sophämtning
Tele2	TV, bredband och IP telefoni
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar
HomeSolutions AB	IMD EI & Varmvatten
Plåt & Ventilation AB	Ventilation

Kanokphon Saibut Holm och Muzafer Sehovic har ansvarat för städning i fastigheten.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 97 och under året har det tillkommit 13 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 99.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	*2020
Sparande, kr/kvm	269	239	208	219	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 285	2 557	2 764	2 846	2 929
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 425	2 567	2 775	2 858	0
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	0
Energikostnad, kr/kvm	185	181	166	162	0
Årsavgifter, kr/kvm	759	708	649	636	636
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	95	93	94	0
Totala intäkter, kr/kvm	781	744	695	676	673
Nettoomsättning, tkr	3 992	3 701	3 316	3 222	3 359
Resultat efter finansiella poster, tkr	740	504	445	397	-363
Soliditet, %	39	36	33	31	29

*För år 2020 - 2023 har nyckeltalen räknats fram utan garagens kvm yta. Enligt regelverket BFNAR 2023:1 skall kvadratmeter även för garage medräknas, fr o m 2024 är därmed kvm för garage medräknade.

Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2020: Sparande, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad och Årsavgift/totala intäkter.

** För definition och förklaring av nyckeltal se not 1

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	400 000	0	0	400 000
Underhållsfond, kr	1 824 548	0	88 322	1 912 870
S:a bundet eget kapital, kr	2 224 548	0	88 322	2 312 870
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 052 960	504 088	-88 322	5 468 726
Årets resultat, kr	504 088	-504 088	739 948	739 948
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 557 048	0	651 626	6 208 674
S:a eget kapital, kr	7 781 596	0	739 948	8 521 544

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 146 000 kr samt ianspråktagande skett med 57 678 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	5 557 048
Årets resultat, kr	739 948
Reservation till underhållsfond, kr	-146 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	57 678
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 208 674

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	6 208 674

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 992 286	3 700 789
Övriga rörelseintäkter	Not 3	129 463	10 779
Summa Rörelseintäkter		4 121 749	3 711 568
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 879 618	-1 726 107
Övriga externa kostnader	Not 5	-90 967	-95 254
Personalkostnader	Not 6	-345 938	-346 762
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-623 461	-625 805
Summa Rörelsekostnader		-2 939 983	-2 793 928
Rörelseresultat		1 181 765	917 640
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		86	26
Räntekostnader och liknande resultatposter		-441 903	-413 578
Summa Finansiella poster		-441 817	-413 552
Resultat efter finansiella poster		739 948	504 088
Resultat före skatt		739 948	504 088
Årets resultat		739 948	504 088



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	20 768 885	20 850 055
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	32 255	48 383
Summa Materiella anläggningstillgångar		20 801 140	20 898 438
Summa Anläggningstillgångar		20 801 140	20 898 438

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		-211	8 325
Övriga kortfristiga fordringar		636 225	784 588
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		150 881	147 081
Summa Kortfristiga fordringar		786 895	939 994

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 9	0	1 000
Summa Kortfristiga placeringar		0	1 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 10	51	13 000
Summa Kassa och bank		51	13 000
Summa Omsättningstillgångar		786 946	953 994

Summa Tillgångar		21 588 086	21 852 431
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	400 000	400 000
Fond för yttre underhåll	1 912 870	1 824 548
Summa Bundet eget kapital	2 312 870	2 224 548

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	5 468 726	5 052 960
Årets resultat	739 948	504 088
Summa Fritt eget kapital	6 208 674	5 557 048

Summa Eget kapital	8 521 544	7 781 596
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	6 270 000	7 856 669
Summa Långfristiga skulder		6 270 000	7 856 669

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	5 783 885	4 903 748
Leverantörsskulder		142 063	255 213
Skatteskulder		364	11 298
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	396 719	557 891
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	473 511	486 016
Summa Kortfristiga skulder		6 796 542	6 214 166

Summa Skulder		13 066 542	14 070 835
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		21 588 086	21 852 431
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 181 765	917 640
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	623 461	625 805
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	623 461	625 805
Erhållen ränta	86	26
Erlagd ränta	-446 707	-408 475
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 358 605	1 134 996
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	129 194	-128 749
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-292 958	157 023
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-163 764	28 274
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 194 841	1 163 270
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-526 163	-1 050 494
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-526 163	-1 050 494
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-706 532	-1 032 934
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-706 532	-1 032 934
Årets kassaflöde	-37 854	-920 158
Likvida medel vid årets början	670 980	1 591 137
Likvida medel vid årets slut	633 126	670 980



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	4 616 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 489 696	3 517 584
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	281 043	0
	Hyror bostäder	19 380	0
	Hyror lokaler	948	948
	Hyror garage och parkeringsplatser	160 614	148 662
	Hyror förbrukningsbaserad	0	455
	Hyror övrigt	17 175	6 250
	Övriga primära intäkter	33 849	53 157
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 002 705	3 727 056
	Avgiftsbortfall	0	-18 220
	Hyresbortfall	-10 419	-8 047
	<i>Summa</i>	-10 419	-26 267
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 992 286	3 700 789

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	129 463	10 779
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	129 463	10 779
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-74 688	-40 606
	Snö och halk-bekämpning	-14 663	-20 000
	Reparationer	-94 484	-61 675
	Planerat underhåll	-57 678	-58 466
	El	-250 291	-166 955
	Uppvärmning	-499 783	-497 807
	Vatten	-226 924	-236 157
	Sophämtning	-112 189	-115 782
	Fastighetsförsäkring	-85 409	-77 641
	Kabel-TV och bredband	-248 488	-239 942
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-106 780	-106 780
	Förvaltningsavtalskostnader	-108 240	-104 296
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 879 618	-1 726 107
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-479
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-24 161	-840
	Administrationskostnader	-28 975	-70 393
	Extern revision	-15 250	-21 200
	Konsultkostnader	-13 219	0
	Föreningsverksamhet	-5 712	-1 103
	Övriga förvaltningskostnader	-3 650	-1 239
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-90 967	-95 254

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-------------------	--------------------------	--------------------------

Personalkostnader

Arvode styrelse	-77 000	-121 100
Övriga arvoden	-164 900	-143 200
Löner och övriga ersättningar	-47 230	-19 600
Sociala avgifter	-56 808	-61 362
Övriga personalkostnader	0	-1 500
<i>Summa Personalkostnader</i>	-345 938	-346 762

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	33 354 883	32 304 389
Ingående anskaffningsvärde mark	456 100	456 100
Årets investeringar	526 163	1 050 494
<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	34 337 146	33 810 983

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-12 960 928	-12 355 788
Årets avskrivningar	-607 333	-605 141
<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-13 568 261	-12 960 928
<i>Utgående redovisat värde</i>	20 768 885	20 850 055

Taxeringsvärde

	2024-12-31	2023-12-31
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	26 000 000	26 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	270 000	270 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	8 000 000	8 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	208 000	208 000
<i>Summa</i>	34 478 000	34 478 000

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	20 229 000	20 229 000
Varav i eget förvar	0	0
<i>Ställda säkerheter</i>	20 229 000	20 229 000

Fastighetsbeteckning: Glasbjörken 1

Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
-------	--	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	344 137	344 137
----------------------------	---------	---------

<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	344 137	344 137
--	----------------	----------------

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-295 754	-275 090
------------------------	----------	----------

Årets avskrivningar	-16 128	-20 665
---------------------	---------	---------

<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-311 882	-295 754
---	-----------------	-----------------

<i>Utgående redovisat värde</i>	32 255	48 383
---------------------------------	---------------	---------------

Not 9	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
-------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	0	1 000
---------------------------------	---	-------

<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	0	1 000
--	----------	--------------

Not 10	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Kassa	51	13 000
-------	----	--------

<i>Summa Kassa och bank</i>	51	13 000
-----------------------------	-----------	---------------

Not 11	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
---------------------	------------------	-------------------	---------------	-----------------------------

Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,37%	2026-09-30	2 990 000	0
---------------------------------------	-------	------------	-----------	---

Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,45%	2025-01-30	406 000	406 000
---------------------------------------	-------	------------	---------	---------

Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,85%	2025-04-01	3 565 000	0
---------------------------------------	-------	------------	-----------	---

Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,37%	2026-09-30	3 280 000	0
---------------------------------------	-------	------------	-----------	---

Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,98%	2025-10-30	1 812 885	0
---------------------------------------	-------	------------	-----------	---

	12 053 885	406 000
--	-------------------	----------------

Långfristig del	6 270 000
-----------------	-----------

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
---	---

Lån som ska konverteras inom ett år	5 783 885
-------------------------------------	-----------

Kortfristig del	5 783 885
-----------------	-----------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	406 000
---	---------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 624 000
--	-----------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	4,01%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 12	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31		
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,37%	2026-09-30	2 990 000
	Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,45%	2025-01-30	406 000
	Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,85%	2025-04-01	3 565 000
	Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,37%	2026-09-30	3 280 000
	Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,98%	2025-10-30	1 812 885
				12 053 885
				406 000
	Nästa års amortering av långfristig skuld			0
	Lån som ska konverteras inom ett år			5 783 885
	Kortfristig del			5 783 885
Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31		2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>			
	Depositioner	8 400		8 400
	Personalens källskatt och sociala avgifter	2 948		34 166
	Inre fond	385 336		515 325
	Övriga kortfristiga skulder	34		0
	<i>Summa Övriga skulder</i>	396 719		557 891
Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31		2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			
	Förutbetalda hyror och avgifter	326 290		329 481
	Upplupna räntekostnader	3 011		7 815
	Övriga upplupna kostnader	144 210		148 720
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	473 511		486 016

Årsredovisningen har signerats digitalt av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Björken i Oxelösund, org.nr. 719000-0385

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Björken i Oxelösund för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Björken i Oxelösund för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Oxelösund

Digitalt signerad av

Ola Trané
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Björken I Oxelösund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CAXTON NJUKI

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 19:06:42



SANDRA NJUKI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 18:49:55



ÖRJAN STORM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 15:09:58



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 09:16:01



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Björken I Oxelösund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 09:18:10



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.