



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Björken i Märsta

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Björken i Märsta med säte i MÄRSTA org.nr. 714800-2178 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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 1967. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-05-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Sigtuna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
VALSTA 4:10	1971-01-01	1971
VALSTA 4:7	1971-01-01	1971
VALSTA 4:8	1971-01-01	1971
VALSTA 4:9	1971-01-01	1971

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
269	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	17 181
1	lägenheter (hyresrätt)	75
42	garage	0
204	p-platser	0
67	lokaler (inkl förråd)	0
Totalt 583 objekt		17 256

Föreningens lägenheter fördelas på: 45 st 1 rok, 126 st 2 rok, 99 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Gerd Carlsson	Ordförande	2021-07-02	2024-07-01
Gerd Carlsson	Ledamot	2019-07-20	
Magnus Kinnunen	Ordförande	2024-07-01	
Magnus Kinnunen	Ledamot	2021-07-02	2024-07-01
Bo Wiberg	Ledamot	2021-07-02	
Bertil Karlberg	Ledamot	2021-07-02	
Mustafa Ibraimov	Ledamot	2022-06-22	
Peter Nilsson	Ledamot	2022-06-22	
Tobias Yrlid	Ledamot	2023-07-24	
Wojciech Wisniewski	Suppleant	2023-07-24	
Pernilla Söderstam	Suppleant	2023-07-24	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Magnus Kinnunen, ledamot Tobias Yrlid, suppleanter Pernilla Söderstam och Wojtek Wisniewski.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bertil Karlberg, Gerd Carlsson, Peter Nilsson och Magnus Kinnunen.

Revisorer har varit: Elisabeth Lindblom med Kjell Granberg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Jessica Selesi (sammankallande) samt Kent Nilsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 3%.

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

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-13.

Under 2024 har vi installerat 12 stycken laddstolpar.
Vi har tecknat ett nytt elavtal för att ta höjd för kostnader för höjda elpriser.
Vi har bytt de tvättmaskiner som behövs bytas ut.
Vi har gått igenom olovliga andrahandsuthyrningar för att säkerställa att vi har boende som följer våra stadgar.



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Vi har installerat fallskydd på taket i enlighet med lagkrav.

Nya molucker för sophantering kommer installeras innan sommaren vilket kommer sänka kostnaden för sophantering.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Skaffa några fler laddningsstolpar på parkeringen
- Fasader och fönster kan bli aktuellt att byta ut

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 318 och under året har det tillkommit 8 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 314.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	227	292	191	202	245
Skuldsättning, kr/kvm	783	867	960	1 044	1 129
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	791	875	0	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	2
Energikostnad, kr/kvm	299	250	176	184	170
Årsavgifter, kr/kvm	873	872	737	737	737
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	81	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	926	942	820	810	803
Nettoomsättning, tkr	16 047	16 008	15 221	14 932	14 791
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 532	634	1 290	1 683	1 780
Soliditet, %	60	58	54	53	50

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	4 393 900	0	0	4 393 900
Upplåtelseavgifter, kr	9 038 750	0	0	9 038 750
Underhållsfond, kr	12 407 823	0	5 349 276	17 757 099
S:a bundet eget kapital, kr	25 840 473	0	5 349 276	31 189 749
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 535 891	634 211	-5 349 276	-3 179 174
Årets resultat, kr	634 211	-634 211	1 532 285	1 532 285
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 170 102	0	-3 816 991	-1 646 889
S:a eget kapital, kr	28 010 575	0	1 532 285	29 542 860

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 9 733 000 kr samt ianspråktagande skett med 4 383 724 kr. Årets förändring inkluderar även 2023 års avsättning och ianspråktagande av underhållsfonden.

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	-235 854
Årets resultat, kr	1 532 285
Reservation till underhållsfond, kr	-4 141 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 197 680
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 646 889

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 646 889

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	16 046 570	16 007 953
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 775	336 225
Summa Rörelseintäkter		16 051 346	16 344 178
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-12 522 739	-13 847 300
Övriga externa kostnader	Not 5	-395 323	-237 061
Personalkostnader	Not 6	-376 272	-332 284
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 214 466	-1 247 622
Summa Rörelsekostnader		-14 508 801	-15 664 267
Rörelseresultat		1 542 545	679 911
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	345 663	273 739
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-355 923	-319 439
Summa Finansiella poster		-10 260	-45 700
Resultat efter finansiella poster		1 532 285	634 211
Resultat före skatt		1 532 285	634 211
Årets resultat		1 532 285	634 211



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	32 414 912	33 599 308
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	120 280	150 350
Summa Materiella anläggningstillgångar		32 535 192	33 749 658

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

32 535 692 33 750 158

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		46 772	39 025
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	4 866 919	3 526 247
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 159 697	934 553
Summa Kortfristiga fordringar		6 073 389	4 499 826

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	6 494 016	0
Summa Kortfristiga placeringar		6 494 016	0

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	4 063 819	10 211 301
Summa Kassa och bank		4 063 819	10 211 301

Summa Omsättningstillgångar

16 631 224 14 711 127

Summa Tillgångar

49 166 915 48 461 285



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	13 432 650	13 432 650
Fond för yttre underhåll	17 757 099	12 407 823
Summa Bundet eget kapital	31 189 749	25 840 473

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-3 179 174	1 535 891
Årets resultat	1 532 285	634 211
Summa Ansamlad förlust	-1 646 889	2 170 102

Summa Eget kapital

29 542 860 28 010 575

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	4 496 800	7 212 900
Summa Långfristiga skulder		4 496 800	7 212 900

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	9 091 125	7 826 125
Leverantörsskulder		1 482 000	1 047 976
Skatteskulder		43 323	32 253
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	2 121 242	2 190 311
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	2 389 565	2 141 144
Summa Kortfristiga skulder		15 127 255	13 237 810

Summa Skulder

19 624 055 20 450 710

Summa Eget kapital och skulder

49 166 915 48 461 285



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 542 545	679 911
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 214 466	1 247 622
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 214 466	1 247 622
Erhållen ränta	345 663	273 739
Erlagd ränta	-345 854	-313 693
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 756 821	1 887 579
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-233 233	502 266
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	614 376	-1 234 764
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	381 143	-732 499
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 137 964	1 155 080
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-99 890
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-99 890
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 451 100	-1 451 100
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 451 100	-1 451 100
Årets kassaflöde	1 686 864	-395 910
Likvida medel vid årets början	13 734 700	14 130 609
Likvida medel vid årets slut	15 421 563	13 734 700



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

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

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	3 640 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.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. **I totalyta är inte garageyta med i beräkning.**

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

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). **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.**

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. **Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023.**

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

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	13 685 280	13 285 956
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	833 849	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	485 100	0
	Hyror bostäder	76 020	76 020
	Hyror lokaler	19 318	30 080
	Hyror garage och parkeringsplatser	774 484	746 472
	Hyror förbrukningsbaserad	0	1 215 687
	Hyror informationsöverföring	900	486 000
	Hyror övrigt	138 288	131 964
	Övriga primära intäkter	109 716	123 630
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	16 122 954	16 095 809
	Avgiftsbortfall	0	-40 500
	Hyresbortfall	-76 384	-47 356
	<i>Summa</i>	-76 384	-87 856
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	16 046 570	16 007 953

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	62 618
	Övriga sekundära intäkter	4 775	273 607
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	4 775	336 225

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-2 619 157	-2 684 656
	Snö och halk-bekämpning	-284 098	-187 944
	Reparationer	-669 696	-481 849
	Planerat underhåll	-1 197 680	-3 186 044
	Försäkringsskador	-145 751	-93 956
	El	-1 559 959	-1 154 207
	Uppvärmning	-3 097 203	-2 705 544
	Vatten	-531 590	-483 769
	Sophämtning	-314 065	-779 364
	Fastighetsförsäkring	-321 737	-272 033
	Kabel-TV och bredband	-516 014	-568 438
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-441 710	-430 640
	Förvaltningsavtalskostnader	-672 364	-746 902
	Övriga driftkostnader	-151 715	-71 954
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-12 522 739	-13 847 300
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-1 931	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-5 389	-8 840
	Administrationskostnader	-68 268	-53 268
	Extern revision	-26 750	-25 625
	Medlemsavgifter	-81 630	-77 940
	Föreningsverksamhet	-24 967	-17 684
	Övriga förvaltningskostnader	-186 388	-53 704
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-395 323	-237 061
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-13 000	-10 000
	Övriga arvoden	-294 100	-264 500
	Sociala avgifter	-69 172	-57 784
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-376 272	-332 284
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 358	1 460
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	344 306	272 279
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	345 663	273 739

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-354 425	-317 546
	Övriga räntekostnader	-1 498	-1 893
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-355 923	-319 439
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	51 561 747	47 256 300
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 600 000	1 600 000
	Årets investeringar	0	4 305 447
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	53 161 747	53 161 747
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-19 562 438	-18 344 887
	Årets avskrivningar	-1 184 396	-1 217 552
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-20 746 835	-19 562 438
	<i>Utgående redovisat värde</i>	32 414 912	33 599 308
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	172 000 000	172 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	161 000	161 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	73 000 000	73 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	245 161 000	245 161 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	33 110 200	33 110 200
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	33 110 200	33 110 200
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	300 700	300 700
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	300 700	300 700
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-150 350	-120 280
	Årets avskrivningar	-30 070	-30 070
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-180 420	-150 350
	<i>Utgående redovisat värde</i>	120 280	150 350

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 863 728	3 523 398
	Övriga fordringar	3 191	2 849
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	4 866 919	3 526 247
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 159 697	934 553
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 159 697	934 553
Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	0	0
	Resursbank	6 494 016	0
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	6 494 016	0
Not 15	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Resurs Bank	0	6 250 446
	Swedbank	4 063 819	3 960 855
	<i>Summa Kassa och bank</i>	4 063 819	10 211 301

Not 16 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>
Stadshypotek AB	0,8%	2025-06-30	2 665 000	140 000
Stadshypotek AB	3,83%	2027-09-01	4 547 900	51 100
Stadshypotek AB	3,08%	2025-09-01	2 125 000	560 000
Stadshypotek AB	2,75%	2025-10-30	4 250 025	700 000
			13 587 925	1 451 100

Långfristig del	4 496 800
Nästa års amortering av långfristig skuld	51 100
Lån som ska konverteras inom ett år	9 040 025
Kortfristig del	9 091 125
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 451 100
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	5 804 400
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,78%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	0,8%	2025-06-30	2 665 000	140 000
Stadshypotek AB	3,83%	2027-09-01	4 547 900	51 100
Stadshypotek AB	3,08%	2025-09-01	2 125 000	560 000
Stadshypotek AB	2,75%	2025-10-30	4 250 025	700 000
			13 587 925	1 451 100

Nästa års amortering av långfristig skuld	51 100
Lån som ska konverteras inom ett år	9 040 025
Kortfristig del	9 091 125

Not 18 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	1 000	1 000
Momsskuld	22 354	21 799
Inre fond	2 070 315	2 151 109
Övriga kortfristiga skulder	27 573	16 403
<i>Summa Övriga skulder</i>	2 121 242	2 190 311

Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 319 472	1 276 408
	Upplupna räntekostnader	57 517	47 448
	Övriga upplupna kostnader	1 012 576	817 288
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 389 565	2 141 144

Årsredovisningen har signerats 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 HSB Brf Björken i Märsta, org.nr. 714800-2178

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Björken i Märsta för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Björken i Märsta för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Elisabeth Lindblom
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

MAGNUS KINNUNEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-17 kl. 10:25:16



BO WIBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-17 kl. 16:05:04



TOBIAS YRLID

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 19:33:04



BERTIL KARLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-17 kl. 12:07:38



MUSTAFA IBRAIMOV

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 15:37:43



GERD CARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 02:28:48



PETER NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 18:42:26



ELISABETH LINDBLOM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 15:57:06



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-22 kl. 13:51:40



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ELISABETH LINDBLOM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 22:31:56



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-22 kl. 13:52:05



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.