

Årsredovisning

för

BRF Björksta

779000-0678

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för BRF Björksta får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.
Föreningen har sitt säte i Fagersta.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten - allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).
Föreningen innehar marken med äganderätt och föreningens fastigheter har inte del i någon samfällighet.

Styrelsen mm.

Styrelsen har följande sammansättning;

Jarmo Saari, ordförande

Lars Nises, ledamot

Bertil Fredriksson, ledamot

Karl Sandkvist, suppleant

Jessica Lindström, Suppleant

Revisionen har utförts av Jan Hultelid, godkänd revisor.

Styrelsen har under året haft möte varje månad. Expeditionen har öppet efter överenskommelse.

Den löpande skötseln av fastigheterna sköts av HSB Mälardalarna. Teknisk och ekonomisk förvaltning sköts av Emmy Palmqvist Consulting AB.

Fastigheterna

Föreningen äger fastigheterna:

Almen 1	Svedjevägen 3 A-C
Björksta 1	Svedjevägen 5 A-D + 7 A-D
Alen 1	Svedjevägen 6 A-B
Häggen 1	Svedjevägen 8 A-B
Eken 1	Svedjevägen 10 A-B
Enen 1	Svedjevägen 12 A- B
Lönnen	Svedjevägen 14 A-B

Taxeringsvärdet för hela fastighetsbeståndet uppgår till 34 039 000 kr.

Sammanlagt finns 155 lägenheter om totalt 10 231 kvm. Alla lägenheterna är upplåtna med bostadsrätt.
Tre lokaler hyrs ut för näringsverksamhet samt sex förrådsutrymmen till bostadsrättsinnehavare.

Den genomsnittliga årsavgiften är 661 kr per m2 och år. Avgiften inkluderar värme, vatten, kabel TV och bredband/telefonibas men inte hushållsel.

För parkeringsplatser, motorvärmarruttag och garage tas avgifter ut i särskild ordning.

Lägenhetsöverlåtelse 2024

Under året har 20 bostadsrätter bytt ägare. År 2023 var antalet 13.
Medianvärdet var 217.500 kr under 2024. År 2023 var medianvärdet 225.000 kr.

Investeringar/Större underhållsarbete

Under 2024 har man gjort kontroll av takens skick på svedjevägen 3,5 och 7. Vid inspektionen gjordes mindre reparationer av taktegel samt stuprör som var i dåligt skick.

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan vilken kommer att publiceras på föreningens hemsida.

Lån

Föreningens banklån uppgår per bokslutsdagen till 2 993 192 kr.
Under 2024 har föreningen amorterat 120 000 kr.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	7 110	6 906	6 722	6 718
Resultat efter finansiella poster	404	403	799	285
Soliditet (%)	64,65	63,22	52,66	43,93
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	661	661	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	287	299	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	292	304	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	149	149	0	0
Räntekänslighet (%)	0,45	0,47	0,00	0,00
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	246	214	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93,50	94,30	0,00	0,00

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	224 986	3 195 852	3 739 968	403 413	7 564 219
Disposition av föregående års resultat:			403 413	-403 413	0
Årets resultat				404 317	404 317
Belopp vid årets utgång	224 986	3 195 852	4 143 381	404 317	7 968 536

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 143 381
årets vinst	404 317
	4 547 698

disponeras så att	
i ny räkning överföres	4 547 698
	4 547 698

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	7 110 695	6 906 910
Övriga rörelseintäkter		36 610	52 719
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		7 147 305	6 959 629
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-5 302 925	-5 070 432
Personalkostnader	4	-261 004	-268 326
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 148 371	-1 148 368
Summa rörelsekostnader		-6 712 300	-6 487 126
Rörelseresultat		435 005	472 503
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26 366	30 742
Räntekostnader och liknande resultatposter		-57 054	-99 832
Summa finansiella poster		-30 688	-69 090
Resultat efter finansiella poster		404 317	403 413
Resultat före skatt		404 317	403 413
Årets resultat		404 317	403 413

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

9 270 145

10 418 517

Inventarier, verktyg och installationer

6

0

0

Summa materiella anläggningstillgångar

9 270 145

10 418 517

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

7

5 000

5 000

Summa finansiella anläggningstillgångar

5 000

5 000

Summa anläggningstillgångar

9 275 145

10 423 517

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

21 834

27 119

Övriga fordringar

9 604

8

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

178 093

142 387

Summa kortfristiga fordringar

209 531

169 514

Kassa och bank

Kassa och bank

2 841 715

1 371 549

Summa kassa och bank

2 841 715

1 371 549

Summa omsättningstillgångar

3 051 246

1 541 063

SUMMA TILLGÅNGAR

12 326 391

11 964 580

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

224 986

224 986

Fond för yttre underhåll

3 195 853

3 195 853

Summa bundet eget kapital

3 420 839

3 420 839

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

4 143 381

3 739 969

Årets resultat

404 317

403 413

Summa fritt eget kapital

4 547 698

4 143 382

Summa eget kapital

7 968 537

7 564 221

Långfristiga skulder

8, 9

Övriga skulder till kreditinstitut

2 873 192

2 993 192

Summa långfristiga skulder

2 873 192

2 993 192

Kortfristiga skulder

9

Övriga skulder till kreditinstitut

120 000

120 000

Leverantörsskulder

395 586

638 334

Skatteskulder

11 247

31 916

Övriga skulder

36 482

34 514

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

921 347

582 403

Summa kortfristiga skulder

1 484 662

1 407 167

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

12 326 391

11 964 580

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	404 317	403 413
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 148 371	1 148 368
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 552 688	1 551 781
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	5 285	-17 344
Förändring av kortfristiga fordringar	-45 301	-2 522
Förändring av leverantörsskulder	-242 748	219 320
Amotering av lån	320 242	24 694
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 590 166	1 775 929
Finansieringsverksamheten		
Amorteringar	-120 000	-2 280 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-120 000	-2 280 000
Årets kassaflöde	1 470 166	-504 071
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 371 549	1 875 620
Likvida medel vid årets slut	2 841 715	1 371 549

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	36
Markanläggningar	25
Inventarier, verktyg och installationer	5-15

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	-6 686 639	-6 566 252
Lokaler och förråd	-121 200	-98 600
Hyror garage, motorvärmare och parkeringsplatser	-290 855	-230 880
Övriga intäkter	-12 000	-11 200
	-7 110 694	-6 906 932

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, kabel TV och bredband/telefonibas men inte hushållsel.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Vatten och avlopp	338 670	314 578
Uppvärmning	1 922 227	1 688 806
El	300 219	222 423
Renhållning	352 766	295 339
Snöröjning och halkbekämpning	239 758	199 367
Yttre underhållsarbeten	138 922	180 686
Övrigt fastighetsunderhåll	318 813	555 686
Vaktmästartjänster	437 947	404 121
Tjänster fastighet och boende	435 947	409 190
Försäkringspremier	128 912	127 229
IT-Tjänster (Kabel TV)	326 544	321 686
Bevakning - Larm	21 965	11 667
Fastighetsskatt	104 462	104 462
Markarrende	3 420	3 420
Revisionsuppdrag	20 625	19 063
Redovisningstjänster	125 848	107 125
Medlemskap	9 400	9 400
Bankkostnader	5 616	5 734
Övriga kostnader	70 864	90 450
	5 302 925	5 070 432

Not 4 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Kvinnor	0	0
Män	0	0
	0	0
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvode	221 684	216 072
Sociala kostnader och pensionskostnader	39 320	51 617
(varav pensionskostnader)	(0)	(0)
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	261 004	267 689
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	20 %	20 %
Andel män i styrelsen	80 %	80 %

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	44 495 332	44 495 332
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 495 332	44 495 332
Ingående avskrivningar	-34 076 815	-32 928 447
Årets avskrivningar	-1 148 371	-1 148 368
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 225 186	-34 076 815
Utgående redovisat värde	9 270 146	10 418 517

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 994 659	3 994 659
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 994 659	3 994 659
Ingående avskrivningar	-3 994 659	-3 994 659
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 994 659	-3 994 659
Utgående redovisat värde	0	0

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 000	5 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 000	5 000
Utgående redovisat värde	5 000	5 000

Not 8 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Summa långfristig del med förfall senare än ett men inom fem år efter balansdagen	600 000	600 000
Summa långfristig del med förfall senare än fem år efter balansdagen	2 273 192	2 393 192
	2 873 192	2 993 192

Not 9 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 2 993 192 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 873 192	2 993 192
	2 873 192	2 993 192
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	120 000	120 000
	120 000	120 000

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	26 323 000	26 323 000
	26 323 000	26 323 000

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Fagersta den 12 maj 2025



Jarmo Saari
Ordförande

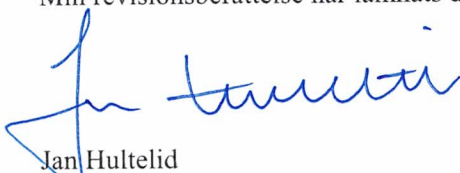


Lars Nises
Ledamot



Bertil Fredriksson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 maj 2025



Jan Hultelid
Godkänd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Björksta

Org.nr 779000-0678

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Björksta 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 2024-12-31 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 för föreningen.

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*. 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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.

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 och andra författningar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 betryggande sätt.

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:

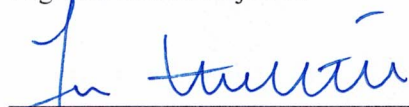
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Fagersta den 12 maj 2025



Jan Hultelid

Godkänd revisor