



# Välkommen till årsredovisningen för HSB:s Brf Björklången i Stockholm

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 19</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

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

## Resultaträkning

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

## Balansräkning

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

## Kassaflödesanalys

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

## Noter

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

## Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1961-03-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1963-09-11 och nuvarande stadgar registrerades 2015-12-14 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Björklången 1-3	1961	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1961 och består av 3 flerbostadshus

Värdeåret är 2000

Föreningen har 206 bostadsrätter om totalt 12 173 kvm och 3 lokaler om 263 kvm. Byggnadernas totalyta är 13266 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Anna-Karin Ulrika Åkerström	Ordförande
Christina Labus	Styrelseledamot
Dario Di Leo	Styrelseledamot
Joakim Bekhradi	Styrelseledamot
Linda Sundström Tidén	Styrelseledamot
Tor Johan Kristoffer Moberg	Styrelseledamot

### Valberedning

Fredrik Almgren, Jon Emsheimer, Mattias Larsson

## Firmateckning

Tecknas av styrelsen eller 2 ledamöter i förening

## Revisorer

Adnin Ali            Revisor            BoRevision i Sverige AB  
Urban Möller      Internrevisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Byte av armaturer. Rörelseaktiverad belysning på samtliga våningsplan.  
Byte av fjärrvärmeundercentral.  
Stamspolning i samtliga lägenheter.  
Nytt sophanteringssystem.
- 2022** ● Portkodsdosor - Alla portar har enhetliga portkodsdosor  
Hissar - Inspektion av hissarnas status  
UC - Översyn av husens uppvärmningssystem  
Översyn av vattenledning 29:an och 33:an - Vattenledning till låghus byttes 2016.  
Staket med grindar runt föreningens område - En del i föreningens arbete med utemiljön.
- 2021-2023** ● OVK - Under 2021 har den obligatoriska ventilationskontrollen genomförts i hela föreningen.  
Åtgärder kopplade till kontrollen planeras under kommande år.
- 2021** ● Installation av laddstationer - Utifrån motion på årsstämma 2020 har 16 laddstationer installerats i föreningen.
- 2020** ● Uppfräschning av entréer - Ommålning, montering av wallpads.  
Asfaltera framför låghuset  
Byte ytterdörrar baksidan av låghus samt tre ytterdörrar höghus
- 2018** ● Byte av branddörrar i höghus - Samt målning av hissdörrar.
- 2017** ● Ny puts på höghusen samt målning av fönster på BV i höghus
- 2016** ● Vattenledning, avloppsstam, dagvattenstam - Vattenledningen till låghuset byttes. I samma schakt byttes även liggande stammar för avlopp och dagvatten. Motsvarande finns till höghusen och bör troligen åtgärdas inom de närmsta åren.

## Planerade underhåll

- 2024-2025** ● Översyn och asfaltering av område runt 29 och 33.

- 2024** ● Besiktning av balkonger  
Besiktning av kulverten  
Översyn/åtgärd av puts samt målning av låghusen.

### Avtal med leverantörer

Elleverantör	Luleå Energi AB
Hissbesiktning	HSAB
Hisservice	Stockholm Hiss och Elektronik AB
Sommar och vinterunderhåll utomhus	Två Smålänningar AB
Snöröjning av tak	NP-gruppen AB
KabelTV	Tele2
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Klottersantering	Aremo
Städning	Ringstäd
Bredband	Stockholms stadsnät
Grovsopor	Veolia Recycling
Sophämtning samt vatten och avlopp	Stockholm Vatten
Fastighetsjour och parkeringsövervakning	Securitas
Fastighetsskötsel	Veterankraft

### Övrig verksamhetsinformation

Ny digital underhållsplan har tagits fram för att säkerställa den långsiktiga skötseln av fastigheterna. Att ha en digital underhållsplan anses förbättra framtida styrelsers möjligheter att följa underhållsplanen samt möjliggöra en effektiv förvaltning av föreningens intressen.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Avgiften höjdes för bostäder med 10 % 2023-03-01. Föreningen har fortsatt ökande kostnader sett till drift och skötsel av fastigheterna.  
Större investeringar i form av byte av fjärrvärmeundercentral, sophanteringssystem och en stamspolning har gjorts.

#### Förändringar i avtal

Avtalet för skötsel av utomhusmiljö under sommarhalvåret sades upp.

#### Övriga uppgifter

OVK färdigställd under 2023.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 275 st. Tillkommande medlemmar under året var 19 och avgående medlemmar under året var 21. Vid räkenskapsårets slut fanns det 273 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 17 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	10 388 007	9 663 208	9 516 113	9 505 167
Resultat efter fin. poster	1 477 184	1 005 480	2 376 982	1 941 605
Soliditet (%)	61	59	54	50
Yttre fond	5 209 931	5 209 931	4 346 696	4 543 514
Taxeringsvärde	440 190 000	440 190 000	309 045 000	309 045 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	758	699	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,1	88	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	1 171	1 254	1 496	1 578
Skuldsättning per kvm totalyta	1 075	1 160	1 384	1 460
Sparande per kvm totalyta	210	214	260	310
Elkostnad per kvm totalyta, kr	26	25	20	19
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	134	118	122	110
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	29	25	23	22
Energikostnad per kvm totalyta	189	168	166	150
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,93	0,99	-	-
Räntekänslighet (%)	1,55	1,81	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	562 245	-	-	562 245
Upplåtelseavgifter	341 945	-	-	341 945
Fond, yttre underhåll	5 209 931	-812 925	812 925	5 209 931
Balanserat resultat	17 364 910	1 818 405	-812 925	18 370 390
Årets resultat	1 005 480	-1 005 480	1 477 184	1 477 184
<b>Eget kapital</b>	<b>24 484 511</b>	<b>0</b>	<b>1 477 184</b>	<b>25 961 694</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	19 183 315
Årets resultat	1 477 184
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-812 925
<b>Totalt</b>	<b>19 847 573</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	271 064
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>20 118 637</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	10 388 007	9 663 208
Övriga rörelseintäkter	3	84 233	6 652
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>10 472 239</b>	<b>9 669 860</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 557 063	-6 657 196
Övriga externa kostnader	9	-800 432	-552 466
Personalkostnader	10	-312 133	-272 497
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 041 983	-1 014 966
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 711 610</b>	<b>-8 497 124</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 760 629</b>	<b>1 172 735</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 098	177
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-285 543	-167 433
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-283 445</b>	<b>-167 256</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>1 477 184</b>	<b>1 005 480</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 477 184</b>	<b>1 005 480</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	37 090 339	36 558 807
Pågående projekt	14	1 795 033	240 988
Maskiner och inventarier	13	57 328	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>38 942 700</b>	<b>36 799 795</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>38 943 200</b>	<b>36 800 295</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		63 530	61 797
Övriga fordringar	16	1 676 676	3 875 054
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	535 401	629 110
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 275 608</b>	<b>4 565 961</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 509 862	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 509 862</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 785 470</b>	<b>4 565 961</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>42 728 670</b>	<b>41 366 256</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		904 190	904 190
Fond för yttre underhåll		5 209 931	5 209 931
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>6 114 121</b>	<b>6 114 121</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		18 370 390	17 364 910
Årets resultat		1 477 184	1 005 480
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>19 847 573</b>	<b>18 370 390</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>25 961 694</b>	<b>24 484 511</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18	0	9 750 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>9 750 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		14 257 608	5 632 608
Leverantörsskulder		967 518	244 795
Skatteskulder		35 309	27 322
Övriga kortfristiga skulder		33 212	-205
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 473 329	1 227 225
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>16 766 976</b>	<b>7 131 745</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>42 728 670</b>	<b>41 366 256</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 760 629</b>	<b>1 172 735</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 041 983	1 014 966
Omklassificering	240 987	0
	<b>3 043 599</b>	<b>2 187 701</b>
Erhållen ränta	2 098	177
Erlagd ränta	-239 794	-176 980
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 805 903</b>	<b>2 010 899</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	92 708	-174 204
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	964 482	-228 524
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>3 863 092</b>	<b>1 608 171</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 425 876	210 628
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-3 425 876</b>	<b>210 628</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-1 125 000	-2 980 664
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 125 000</b>	<b>-2 980 664</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-687 784</b>	<b>-1 161 865</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 799 204</b>	<b>4 961 070</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 111 421</b>	<b>3 799 204</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för HSB:s Brf Björklången i Stockholm har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,92 - 10 %
Maskiner och inventarier	20 %

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

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	9 224 982	8 513 475
Hysesintäkter lokaler	203 310	362 818
Hysesintäkter lokaler, moms	167 334	0
Hysesintäkter garage	423 349	422 074
Hysesintäkter p-plats	211 325	210 866
Hysesintäkter förråd	33 900	33 900
Deb. fastighetsskatt	1 260	0
Deb. fastighetsskatt, moms	3 174	0
Hyses- och avgiftsrabatt	-1 500	0
El, moms	10 087	0
Elintäkter laddstolpe	384	5 098
Elintäkter laddstolpe moms	16 381	0
Fakturerade kostnader	22 500	0
Påminnelseavgift	1 800	0
Dröjsmålsränta	154	0
Pantsättningsavgift	25 941	81 090
Överlåtelseavgift	27 423	0
Andrahandsuthyrning	16 206	33 670
Öres- och kronutjämning	-3	218
<b>Summa</b>	<b>10 388 007</b>	<b>9 663 208</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	87 011	0
Övriga intäkter	-2 778	6 652
<b>Summa</b>	<b>84 233</b>	<b>6 652</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	121 620	71 855
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	46 435
Fastighetsskötsel gård enl avtal	212 502	127 625
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	8 614	98 875
Städning enligt avtal	198 747	157 748
Städning utöver avtal	0	11 875
Hissbesiktning	5 751	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	374 300
Brandskydd	0	35 278
Myndighetstillsyn	1 300	5 780
Gårdkostnader	2 250	0
Gemensamma utrymmen	0	3 548
Sophantering	4 209	0
Snöröjning/sandning	160 752	135 551
Serviceavtal	68 658	90 737
Mattvätt/Hyrmattor	5 359	5 224
Förbrukningsmaterial	16 387	11 434
<b>Summa</b>	<b>806 148</b>	<b>1 176 264</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	30 370	45 021
Dörrar och lås/porttele	79 464	12 437
VVS	13 102	24 600
Ventilation	0	33 279
Elinstallationer	8 830	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	4 175
Hissar	36 247	58 518
Tak	21 333	0
Fönster	5 398	0
Mark/gård/utemiljö	86 356	0
Skador/klotter/skadegörelse	27 162	0
<b>Summa</b>	<b>308 262</b>	<b>178 030</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Tvättstuga	5 740	0
Gemensamma utrymmen	45 887	0
VVS	179 934	0
Värmeanläggning	-497	0
Ventilation	40 000	399 750
Mark/gård/utemiljö	0	413 175
<b>Summa</b>	<b>271 064</b>	<b>812 925</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	344 569	325 523
Uppvärmning	1 776 922	1 570 285
Vatten	388 013	328 390
Sophämtning/renhållning	302 769	236 371
Grovsopor	0	10 229
<b>Summa</b>	<b>2 812 274</b>	<b>2 470 798</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	185 646	153 996
Tomträttsavgäld	1 603 725	1 309 550
Kabel-TV	74 279	74 162
Bredband	106 431	106 656
Fastighetsskatt	389 234	374 814
<b>Summa</b>	<b>2 359 314</b>	<b>2 019 178</b>



### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	329	8 838
Tele- och datakommunikation	14 015	13 345
Juridiska åtgärder	21 750	33 500
Inkassokostnader	8 189	5 567
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	3 338	300
Revisionsarvoden extern revisor	34 945	22 750
Styrelseomkostnader	1 084	19 947
Fritids och trivselkostnader	3 536	21 339
Föreningskostnader	28 797	19 376
Förvaltningsarvode enl avtal	236 599	229 163
Överlåtelsekostnad	27 571	0
Pantsättningskostnad	24 427	0
Övriga förvaltningsarvoden	0	1 283
Administration	28 267	93 441
Konsultkostnader	336 926	52 957
Föreningsavgifter	30 660	30 660
<b>Summa</b>	<b>800 432</b>	<b>552 466</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	140 042	92 186
Övriga arvoden	92 492	121 607
Arbetsgivaravgifter	79 599	58 704
<b>Summa</b>	<b>312 133</b>	<b>272 497</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	285 510	166 302
Kostnadsränta skatter och avgifter	33	0
Övriga räntekostnader	0	1 131
<b>Summa</b>	<b>285 543</b>	<b>167 433</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	65 197 934	65 408 561
Årets inköp	1 572 543	-210 628
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>66 770 477</b>	<b>65 197 934</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-28 639 127	-27 624 161
Årets avskrivning	-1 041 011	-1 014 966
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-29 680 138</b>	<b>-28 639 127</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>37 090 339</b>	<b>36 558 807</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	197 196 000	197 196 000
Taxeringsvärde mark	242 994 000	242 994 000
<b>Summa</b>	<b>440 190 000</b>	<b>440 190 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	12 075	12 075
Inköp	58 300	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>70 375</b>	<b>12 075</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-12 075	-12 075
Avskrivningar	-972	0
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-13 047</b>	<b>-12 075</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>57 328</b>	<b>0</b>

<b>NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Vid årets början	240 988	240 988
Kostnadsfört	-240 988	0
Anskaffningar under året	1 795 033	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 795 033</b>	<b>240 988</b>

Projektet Avfallshantering/miljöstation färdigställs under januari 2024

### NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Insats	500	500
<b>Summa</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

### NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	2 175	2 907
Momsavräkning	72 943	72 943
Klientmedel	0	3 799 204
Transaktionskonto	1 318 583	0
Borgo räntekonto	282 976	0
<b>Summa</b>	<b>1 676 676</b>	<b>3 875 054</b>

### NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	54 154	438 554
Förutbet försäkr premier	0	171 996
Förutbet kabel-TV	18 658	18 560
Förutbet tomträtt	435 925	0
Förutbet bredband	26 664	0
<b>Summa</b>	<b>535 401</b>	<b>629 110</b>

### NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-10-30	0,93 %	5 125 000	5 125 000
Handelsbanken	2024-10-30	0,93 %	5 125 000	5 125 000
Handelsbanken	2024-01-02	4,67 %	4 007 608	5 132 608
<b>Summa</b>			<b>14 257 608</b>	<b>15 382 608</b>
Varav kortfristig del			14 257 608	5 632 608

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 250 000 kr.

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

## NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	159 763	0
Uppl kostnad Städning entrepr	16 060	0
Uppl kostn el	35 363	36 024
Uppl kostnad Värme	276 600	239 235
Uppl kostnad Extern revisor	0	22 000
Uppl kostn räntor	53 693	7 944
Uppl kostn vatten	54 498	61 210
Uppl kostnad Sophämtning	0	44 793
Uppl kostnad arvoden	-5 000	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	1 571	0
Förutbet hyror/avgifter	880 781	816 019
<b>Summa</b>	<b>1 473 329</b>	<b>1 227 225</b>

## NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	29 628 524	29 628 524

## NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning för bostäder om 5% från och med 2024-03-01 till följd av högre kostnader i drift och underhåll av fastigheterna. Medlemsmöte med information om året 2023 och framåtblickande arbete hölls 30/1-2024.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

---

Anna-Karin Ulrika Åkerström  
Ordförande

---

Christina Labus  
Styrelseledamot

---

Dario Di Leo  
Styrelseledamot

---

Joakim Bekhradi  
Styrelseledamot

---

Linda Sundström Tidén  
Styrelseledamot

---

Tor Johan Kristoffer Moberg  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

BoRevision i Sverige AB  
Adnin Ali  
Revisor

---

Urban Möller  
Internrevisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

15.04.2024 04:01

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 09.04.2024 07:49

DOCUMENT ID:

rk-vewUGxR

ENVELOPE ID:

S1PlvLzgC-rk-vewUGxR

DOCUMENT NAME:

HSB:s Brf Björklången i Stockholm, 702000-1850 - Årsredovisning 2023.pdf

21 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOAKIM BEKHRADI joakimpom@hotmail.com	Signed Authenticated	09.04.2024 09:08 09.04.2024 09:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/12/27) IP: 193.10.248.68
2. Tor Johan Kristoffer Moberg jmoberg@hotmail.se	Signed Authenticated	10.04.2024 12:03 10.04.2024 12:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/07/03) IP: 83.191.105.66
3. DARIO DI LEO di.leo.dario87@gmail.com	Signed Authenticated	10.04.2024 13:13 09.04.2024 08:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/09/22) IP: 94.191.137.78
4. LINDA SUNDSTRÖM TIDÉN tiden79@yahoo.se	Signed Authenticated	10.04.2024 14:41 09.04.2024 16:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/09/24) IP: 89.255.238.53
5. Anna-Karin Ulrika Åkerström anna.akerstrom@yahoo.se	Signed Authenticated	10.04.2024 15:07 10.04.2024 15:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/07/31) IP: 89.255.238.81
6. CHRISTINA LABUS christinalabus@gmail.com	Signed Authenticated	10.04.2024 16:46 10.04.2024 16:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/06/11) IP: 81.232.49.47
7. URBAN MÖLLER urban.moller@hotmail.com	Signed Authenticated	10.04.2024 17:48 10.04.2024 17:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/11/08) IP: 89.255.238.164
8. ADNIN ALI adnin.ali@borevision.se	Signed Authenticated	15.04.2024 04:01 11.04.2024 05:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/09/26) IP: 52.166.4.227

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Björklången i Stockholm, org.nr. 702000-1850

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Björklången i Stockholm för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas 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 BoRevision 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 uppger, 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.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 Björklången i Stockholm för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 prövar 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

Adnin Ali  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Urban Möller  
Av föreningen vald revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

15.04.2024 10:31

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 09.04.2024 07:49

DOCUMENT ID:

B1XPgvlMg0

ENVELOPE ID:

BJxwLDIGIC-B1XPgvlMg0

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse digitalt.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. ADNIN ALI</b> adnin.ali@borevision.se	Signed Authenticated	15.04.2024 04:01 13.04.2024 20:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/09/26) IP: 52.166.4.227
<b>2. URBAN MÖLLER</b> urban.moller@hotmail.com	Signed Authenticated	15.04.2024 10:31 15.04.2024 10:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/11/08) IP: 89.255.238.164

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed