



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Björnroten



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Björnroten med säte i Nyköping org.nr. 719000-3488 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1947. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-07-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nyköping kommun med adress Ahlbergers väg 6, 8, 11A-11F, 13A, 13B, 15 och 19.

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Björnroten 1	1947-07-21	1949
Blåduvan 1	1947-07-21	1949
Bolmörten 1	1947-07-21	1949

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector Försäkring fram t. o. m. 2024-12-31 därefter i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
91	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 895
7	lokaler (hyresrätt)	0
9	garageplatser	0
30	p-platser	0
Totalt 137 objekt		4 895

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 50 st 2 rok, 26 st 3 rok, 3 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Harri Manninen	Ordförande
Benny Plantin	Ledamot
Hans Östlund	Ledamot
Marita Jonsson	Ledamot
Anna Östrand	Ledamot
Hanna Gustafsson	Ledamot
Britt-Marie Bruno Asp	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer har varit: Lotta Hirwing med Peter Karlsson som suppleant valda av föreningen, samt Ola Trané revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit styrelsen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-13. På stämman deltog 91 röstberättigade medlemmar.
En extra stämma hölls 2024-02-21 för att anta nya stadgar för första gången.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +13%.

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 2023-10-10, nästa besiktning kommer därför utföras under 2025.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll / Investeringar

Större underhållsåtgärder/investeringar som har utförts under året:
Förnyring av alla häckar Ahlbergers väg 6,8,11,13,15,17 och 19
2 nya torktumlare till Ahlbergers väg 13
Renovering av entretrappan Ahlbergers väg 6.

Föreningens underhållsplan, som revideras varje år, omarbetades under hösten 2023. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2003	Stambyte
2003	Lägenhetsdörrar
2007	Fönster och balkongdörrar
2016	Ny trapphusbelysning Ahlbergers väg 6
2016/2017	Stambyten badrum i 5 lgh.
2016/2017	Miljöhus
2017	Vidtagna åtgärder mot felaktiga utförda arbeten på avloppsstammar
2018	Bokningstavla i tvättstuga
2018	Byte frekvensstyrning hissanläggning
2020	Nya uteplatser 3 st Ahlbergers väg 11
2020	Ny tvättmaskin i tvättstuga Ahlbergers väg 13
2022	Nya balkonger
2023	Ny uteplats Ahlbergers väg 11F
2024	2 nya torktumlare till Ahlbergers väg 13
2024	Förnyring av alla häckar Ahlbergers väg 6,8,11,13,15,17 och 19
2024	Renovering av entretrappan Ahlbergers väg 6

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
MÅ:s Allservice AB.	Snöröjning, trädgårdsskötsel
Vattenfall AB	Elavtal, el och nät
Vattenfall AB	Fjärrvärme
Nyköpings Kommun	Vatten och renhållning
Gästabudsstaden	Bredband
Protector	Fastighetsförsäkringar
Nordisk Hiss AB	Hiss
Securitas	Bevakningstjänst / Störningsjour
Bravida	Underhåll VVS, EI och Värme
Jonas Hemservice AB	Städning

Som vicevärd/fastighetsskötare har Harri Manninen fungerat.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 101 och under året har det tillkommit 7 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 103.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	*2020
Sparande, kr/kvm	213	169	234	265	0
Skuldsättning, kr/kvm	4 184	4 239	4 294	1 898	1 952
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 184	4 239	4 294	1 898	0
Räntekänslighet, %	5	6	6	3	0
Energikostnad, kr/kvm	248	238	207	228	0
Årsavgifter, kr/kvm	845	748	711	698	698
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	96	96	0
Totala intäkter, kr/kvm	876	775	742	727	0
Nettoomsättning, tkr	4 287	3 795	3 618	3 560	3 549
Resultat efter finansiella poster, tkr	352	136	468	930	971
Soliditet, %	35	34	33	51	48

*För år 2020 - 2023 har nyckeltalen räknats fram utan garagens kvm yta. Enligt regel verket BFNAR 2023:1 skall kvadratmeter även för garage medräknas. Ytan för garage ingår inte i nyckeltalsberäkningen för 2024. Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2020: Sparande, Skuldsättning, kr/kvm, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgift/totala intäkter och Totala intäkter.

**För definitioner av nyckeltalen se not 1.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	97 804	0	0	97 804
Upplåtelseavgifter, kr	1 431 126	0	0	1 431 126
Underhållsfond, kr	4 038 215	0	50 000	4 088 215
S:a bundet eget kapital, kr	5 567 145	0	50 000	5 617 145
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 275 363	135 688	-50 000	5 361 050
Årets resultat, kr	135 688	-135 688	352 036	352 036
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 411 051	0	302 036	5 713 086
S:a eget kapital, kr	10 978 196	0	352 036	11 330 231

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 50 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr.

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	5 411 050
Årets resultat, kr	352 036
Reservation till underhållsfond, kr	-50 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 713 086

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	5 713 086
------------------------------------	------------------

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	4 287 065	3 795 313
Summa Rörelseintäkter		4 287 065	3 795 313
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 369 259	-2 111 556
Övriga externa kostnader	Not 4	-55 598	-42 714
Personalkostnader	Not 5	-211 138	-214 156
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-692 586	-692 586
Summa Rörelsekostnader		-3 328 581	-3 061 012
Rörelseresultat		958 484	734 300
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 390	7 736
Räntekostnader och liknande resultatposter		-625 837	-606 348
Summa Finansiella poster		-606 448	-598 612
Resultat efter finansiella poster		352 036	135 688
Resultat före skatt		352 036	135 688
Årets resultat		352 036	135 688

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 6	28 889 761	29 582 347
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		28 889 761	29 582 347
Summa Anläggningstillgångar		28 889 761	29 582 347

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		3 969	8 316
Övriga kortfristiga fordringar	Not 7	2 697 683	2 015 200
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		124 516	116 846
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 826 168	2 140 362

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 8	883 702	866 818
<i>Summa Kassa och bank</i>		883 702	866 818
Summa Omsättningstillgångar		3 709 870	3 007 180

Summa Tillgångar		32 599 631	32 589 527
-------------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 528 930	1 528 930
Fond för yttre underhåll	4 088 215	4 038 215
Summa Bundet eget kapital	5 617 145	5 567 145

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	5 361 050	5 275 363
Årets resultat	352 036	135 688
Summa Fritt eget kapital	5 713 087	5 411 050

Summa Eget kapital

11 330 232 10 978 196

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 9	13 510 247	14 328 378
Summa Långfristiga skulder		13 510 247	14 328 378

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	6 969 251	6 420 512
Leverantörsskulder		137 040	179 560
Skatteskulder		16 111	43 424
Övriga kortfristiga skulder	Not 11	24 635	22 357
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	612 115	617 100
Summa Kortfristiga skulder		7 759 152	7 282 953

Summa Skulder

21 269 399 21 611 331

Summa Eget kapital och skulder

32 599 631 32 589 527

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

Rörelseresultat 958 484 734 300

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 692 586 692 586

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet **692 586 692 586**

Erhållen ränta 19 390 7 736

Erlagd ränta -625 883 -599 206

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**1 044 577 835 416***Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 2 202 11 714

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -72 494 -31 051

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital **-70 293 -19 337****Kassaflöde från den löpande verksamheten****974 284 816 079****Kassaflöde från investeringsverksamheten**

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 0 -219 105

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten **0 -219 105****Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -269 392 -269 392

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-269 392 -269 392****Årets kassaflöde****704 892 327 582****Likvida medel vid årets början** **2 875 501 2 547 919****Likvida medel vid årets slut** **3 580 393 2 875 501**

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattnings

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	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 135 020	3 659 798
	Hyror lokaler	19 368	19 533
	Hyror garage och parkeringsplatser	139 863	123 075
	Övriga primära intäkter	10 673	10 340
	Summa Bruttoomsättning	4 304 924	3 812 746
	Hyresbortfall	-17 859	-17 433
	Summa	-17 859	-17 433
	Summa Nettoomsättning	4 287 065	3 795 313

Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-377 265	-344 872
	Snö och halk-bekämpning	-98 867	-126 942
	Reparationer	-271 154	-82 148
	Försäkringskostnader	-17 032	0
	El	-96 892	-87 588
	Uppvärmning	-847 469	-847 330
	Vatten	-267 687	-228 010
	Sophämtning	-48 871	-63 967
	Fastighetsförsäkring	-98 369	-89 427
	Kabel-TV och bredband	-3 408	-3 248
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-126 500	-126 500
	Förvaltningsavtalskostnader	-115 744	-111 524
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 369 259	-2 111 556
Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-3 508	-759
	Administrationskostnader	-18 619	-13 615
	Extern revision	-21 250	-18 750
	Medlemsavgifter	-7 410	-7 410
	Föreningsverksamhet	-731	-675
	Övriga förvaltningskostnader	-4 080	-1 505
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-55 598	-42 714
Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-103 000	-104 000
	Revisionsarvode	-3 000	-1 000
	Löner och övriga ersättningar	-75 000	-75 000
	Sociala avgifter	-30 138	-33 849
	Övriga personalkostnader	0	-307
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-211 138	-214 156

Föreningen har en deltidsanställd.

Not 6	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	46 978 351	46 759 246
	Ingående anskaffningsvärde mark	417 000	417 000
	Årets investeringar	0	219 105
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	47 395 351	47 395 351
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-17 813 004	-17 120 417
	Årets avskrivningar	-692 586	-692 586
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-18 505 590	-17 813 004
	<i>Utgående redovisat värde</i>	28 889 761	29 582 347
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	30 000 000	30 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	350 000	350 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	11 000 000	11 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	41 350 000	41 350 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	23 424 200	23 424 200
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	23 424 200	23 424 200
Not 7	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 696 691	2 008 683
	Övriga fordringar	992	6 517
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 697 683	2 015 200
Not 8	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	SEB Företagskonto	26 979	29 459
	SEB Kortkonto	9 693	9 693
	SEB Sparkonto	0	409
	SEB Placeringskonto	847 030	827 257
	<i>Summa Kassa och bank</i>	883 702	866 818

Not 9 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>
Seb Bolån AB	1,14%	2025-12-28	2 773 327	73 468
Seb Bolån AB	2,91%	2026-12-28	2 151 120	83 456
Seb Bolån AB	1,3%	2026-09-28	2 011 195	92 468
Seb Bolån AB	2,81%	2026-04-28	3 945 000	20 000
Seb Bolån AB	4,55%	2028-06-28	1 598 856	0
Seb Bolån AB	4,57%	2027-06-28	4 000 000	0
Seb Bolån AB	3,07%	2025-08-28	4 000 000	0
			20 479 498	269 392

Långfristig del	13 510 247
Nästa års amortering av långfristig skuld	195 924
Lån som ska konverteras inom ett år	6 773 327
Kortfristig del	6 969 251
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	269 392
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 077 568
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,98%
Finns swap-avtal	Nej

Not 10 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>
Seb Bolån AB	1,14%	2025-12-28	2 773 327	73 468
Seb Bolån AB	2,91%	2026-12-28	2 151 120	83 456
Seb Bolån AB	1,3%	2026-09-28	2 011 195	92 468
Seb Bolån AB	2,81%	2026-04-28	3 945 000	20 000
Seb Bolån AB	4,55%	2028-06-28	1 598 856	0
Seb Bolån AB	4,57%	2027-06-28	4 000 000	0
Seb Bolån AB	3,07%	2025-08-28	4 000 000	0
			20 479 498	269 392

Nästa års amortering av långfristig skuld	195 924
Lån som ska konverteras inom ett år	6 773 327
Kortfristig del	6 969 251

Not 11 Övriga kortfristiga skulder 2024-12-31 2023-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt och sociala avgifter	2 513	5 026
Inre fond	17 331	17 331
Övriga kortfristiga skulder	4 791	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	24 635	22 357

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	326 589	348 536
	Upplupna räntekostnader	14 341	14 387
	Övriga upplupna kostnader	271 185	254 177
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	612 115	617 100

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Björnroten, org.nr. 719000-3488

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Björnroten 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar och Den förtroendevalda 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB s 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. Risker 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 förtroendevalda 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 Bostadsrättsföreningen Björnroten 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 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 från Kungsbron Borevision AB 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB s 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.

Nyköping

Digitalt signerad av

Ola Trané
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Lotta Hirwing
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

HARRI MANNINEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 14:22:43



ANNA ÖSTRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-20 kl. 10:39:01



BENNY PLANTIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 07:55:34



MARITA JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 16:38:04



HANNA GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 21:28:53



HANS ÖSTLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 17:00:45



LOTTA HIRWING

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 18:25:42



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 06:33:16



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

LOTTA HIRWING

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 18:28:51



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 06:34:17



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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.