

Årsredovisning för

Brf Bjälken 7

716420-2645

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	12
Underskrifter	17

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bjälken 7 (716420–2645) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 till och med 2023-12-31.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-05-24. Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten Bjälken 7, Lundagatan 39, Stockholm, av Ulf Ander den 15 juni 2001. Köpeskillingen var 17 174 000 kr. Detta är föreningens tjugotredje räkenskapsår. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-06-16 hos Bolagsverket (f.d. Patent och registreringsverket). Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2023-06-21 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (skattemässigt en äkta bostadsrättsförening).

Föreningen är medlemmar i Fastighetsägarföreningen, som konsulteras av styrelsen i juridiska, ekonomiska och tekniska frågor.

Den 25 maj 2018 trädde EU:s nya dataskyddsförordning (GDPR) i kraft i alla EU:s medlemsländer. GDPR ersätter nationell lagstiftning på dataskyddsområdet, såsom Personuppgiftslagen (PUL) i Sverige. Enligt Fastighetsägarföreningen gäller för Brf. Bjälken 7 följande:

”Föreningen håller medlemsbaserade register i form av medlemsförteckning och pantregister samt avtal och handlingar för boendet såsom för överlåtelse, medlemskap och för part, medlem och/eller lägenhet, specifika förhållanden och är därmed personuppgiftsansvarig. Ändamålet med registrering av eventuella personuppgifter är för att kunna genomföra aktuella uppdrag mellan boende/medlem och förening. Behandlingen av personuppgifter sker enligt dataskyddsförordningens (GDPR) regler. Utlämnande av personuppgifter enligt ovan (och enligt avtal) kan göras till personuppgiftsbiträden såsom mäklare och finansinstitut när detta är påkallat, såsom för överlåtelse och vid pantförskrivning samt vidare till myndigheter och revisorer samt avtalade förvaltare av föreningens uppdrag och administration.”

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Bjälken 7 i Stockholms kommun. Fastigheten är ett 5 våningars stenhus med inredd vind på Södermalm i Stockholm. Gatufastigheten är sammanbyggd med en 4 våningars gårdsflygel, även denna av sten. Våning 4 i gårdshuset har etage med vindsrum. Fastigheten är uppförd 1903–1904. Total lägenhetsyta är enligt taxeringsbeskedet 1108 kvm, tomtarealen är 462 kvm. Marken är upplåten med äganderätt.

Ubb

RR U
PJ X

Samtliga lägenheter är bostadsrätter med storlek:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
1	3 R o k	75
2	2 R o k	66
4	4 R o k	87
4	3 R o k	83
2	2 R o k	58 resp 65
1	1 R o k	32
2	1 R o k	33

Fastigheten totalrenoverades av fastighetsägare Ulf Ander och färdigställdes 1989. Fastigheten, som var omodern då, moderniserades och man installerade centralvärme med fjärrvärme och varmvatten. Övriga stammar, kallvatten och avlopp förnyades. Bad/duschrum byggdes i lägenheterna. Elstigar och övrig el byttes. Hiss installerades 1989 och i maj 2001 installerades en ny lyftcylinder. Fönstren byttes till treglasfönster med ursprungligt utseende och vindsutrymmet inreddes till lägenheter. Även fasad och tak renoverades.

Ventilationen är med självdrag, men badrum och kök har separata ventilationskanaler varför det är godkänt med fläktar i anslutning till kanalerna.

I fastigheten finns fiber indraget sedan 2012 till samtliga lägenheter och gruppanslutning till Telenor (Bredbandsbolaget uppköpt) med bredband, tv och telefoni. Fastighetens anslutning till Tele2 (f.d. ComHem) upphörde 2023-09-30.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos If Skadeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsemedlemmar, försäkring mot ohyra och TPF (trygghetspaket för flerfamiljshus) beståndsvårdsbesiktning av våtutrymmen vart tredje år. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg för medlemmar.

Föreningen äger en mindre andel i försäkringsbolaget Brandkontoret och har en mindre försäkring där. Detta har följt fastigheten under lång tid.

Taxeringsvärdet är 51 200 000 kr.

Avskrivningen på fastigheten motsvarar 0,5 % av anskaffningsvärdet.

Avsättning till yttre fond görs med lägst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde eller enligt underhållsplan.

Ubb

KR LL
PJ 2

Styrelsen

Ordinarie årsstämma hölls 2023-05-09 med 12 röstberättigade medlemmar närvarande och 4 medlemmar var frånvarande.

Extra föreningsstämma hölls 2023-05-30 med anledning av ändrade stadgar. Närvarande medlemmar var 9 och 6 medlemmar representerade genom fullmakt, 1 medlem var frånvarande.

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan årsstämman 2023.

Ordinarie ledamöter:

Ullabritt Bodlund	Ordförande
Patrik Johansson	Kassör
Rebecca Rosén	Sekreterare
Louise Lannerbäck	

Suppleanter:

Cecilia Carlsson	Suppleant
Johan Hanström	Suppleant

Styrelsens konstituerande möte hölls 2023-05-09.

Ledamöter i tur att avgå från styrelsen, då mandatperiod går ut, vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordinarie ledamöter Ullabritt Bodlund, Patrik Johansson, Rebecca Rosén, Louise Lannerbäck, samt suppleanterna Cecilia Carlsson och Johan Hanström.

Föreningsfrågor

Föreningens firma tecknas av styrelsen två i förening.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 7 protokollförda sammanträden före årsstämman, varav 3 varit med suppleanter pga. jävsförhållande och 8 protokollförda sammanträden efter årsstämman, varav 1 varit med suppleanter.

Revisor

Ordinarie revisor har varit Hans Kallin, Moore Sweden AB (fd Allegretto Revision AB), revisorssuppleant har varit Karin Berggren.

Medlemsinformation

Föreningens 16 lägenheter är samtliga medlemslägenheter.

Vid årets början och årets slut hade föreningen 22 medlemmar.

Överlåtelse

Under året har inga lägenhetsöverlåtelse skett.

Valberedning

Valberedning har varit Ingeborg Andresen, Malkiel Berry och Erik.

Avtal

Ullabritt Bodlund
Patrik Johansson
Rebecca Rosén
Louise Lannerbäck

Föreningens avtal under året:

Ekonomisk förvaltning: Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Fjärrvärmeanläggning med driftoptimering: Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Lokalvård: Smart Förvaltning Sverige AB

Hisskötsel: S:t Eriks Hiss AB.

Tvättstugeservice: Söder Kyl.

Värmekablar och snöskottningsavtal: Dimson AB.

Jouravtal för akuta händelser: Securitas.

Brandsäkerhet: Brandsäkra.

Föreningens långa fastighetslån

Låneinstitut	Ränta	Ränteändringsdag	Belopp
Nordea Bank AB	4,770	3 mån	2 600 000
Nordea Bank AB	4,770	3 mån	2 800 000

Arvoden och löner

Under året har styrelsen arvoderats med 1 (ett) prisbasbelopp exklusive sociala avgifter att fördela inom sig.

Avgift

Avgiften höjdes från 2023-04-01 med 10 %.

Ekonomi – flerårsöversikt.

	2023	2022	2021	2020
Basfakta				
Bostadsrättsyta	1 108	1 108	1 108	1 108
Totalyta (schablon)	1 390	1 390	1 390	1 390
Värmekostnad	-195 809	-177 064	-179 755	-161 419
Årsavgift	939 973	871 545	836 244	796 422
Lån	5 400 000	5 400 000	5 400 000	4 900 000
Vattenkostnad	-39 695	-32 081	-27 561	-25 190
Kapitalkostnad	-228 276	-78 725	-37 584	-55 401
Elkostnad	-48 969	-73 933	-63 014	-41 070
Beräknade nyckeltal				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	848	787	755	719
Lån/kvm bostadsrättsyta	4874	4 874	4 874	4 422
Lån/kvm totalyta	3885			
Elkostnad/kvm totalyta	-35	-53	-45	-30
Värmekostnad/kvm totalyta	-141	-127	-129	-116
Vattenkostnad/kvm totalyta	-29	-23	-20	-18
Kapitalkostnader/kvm totalyta	-164	-57	-27	-40
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-28	121	-426	-71
Nettoomsättning (tkr)	996	937	895	858
Soliditet (%)	69,80%	70,00%	70,00%	72,40%

LL
 LBB
 RR
 PJA

Kommentar till årets resultat

Årets resultat -28 000 kr beror främst på ökade räntekostnader.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat underhåll fram till 2050 har utarbetats och beslutats av styrelsen. Planen kommer att ligga till grund för styrelsens/föreningsstämmans beslut om reservering till eller ianspråktagande av yttrefondmedel. Fastighetsförbättringar som utförts fram till och med 2023 har färdigställts.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder under senare år

År	Åtgärd
2016	Byte av undercentral för fjärrvärme
2017	Byte av radiatorer i gårdshus
2017	Omläggning av plåt på gathusets tak mot söder och övrig takyta målades
2019	Byte av schaktdörrlås, karmkontakter och två dörrstängare i hiss
2020	Injustering av värmesystemet samt byte av ventiler och termostater i gathuset
2020	Stampolning av samtliga avloppsledningar
2021	Modernisering av hiss

Utförda reparations- och underhållsarbeten, samt besiktningar under år 2023

- Nya blomlådor till gården.
- Byggt luftspalt under del av yttertak i gårdshusets trapphus.
- Bytt fläkt i soprummet.

Planerade reparations- och underhållsarbeten, samt besiktningar under år 2024

- Besiktningar av lägenhet.
- Montera lufthål i gårdshusets yttertak över kattvind och trapphus.
- Byta torkskåp i tvättstugan.
- Renovering av delar av gården och för att öka säkerheten.
- Renovera städskrubb på nedre botten.
- Vid medlemmars renoveringar av bad-/duschrum kommer betongskål gjutas i schaktutrymme med tillhörande kringarbete. Detta har gällt sedan år 2008.

Framtida planerade underhåll

- Stenmur mot parken lagas och förstärks
- Fönsterunderhåll
- Renovering av delar av fasaden.
- Tvättstugan

Ubb
PJR U

Ekonomi

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	14 581 654	683 927	114 200	-2 238 579	121 242	13 262 444
Resultatdisposition enl öreningsstämman						
- avsättning till fonden			114 000	-114 000		
- uttag ur yttre fond				121 242	-121 242	
- balanseras i ny räkning						
Årets resultat					-27 987	
Belopp vid årets utgång	14 581 654	683 927	228 200	-2 231 337	-27 987	13 262 444

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor)	
Ansamlad förlust	-2 231 337
Årets förlust	-27 987
Totalt	-2 259 324
Behandlas så att:	
- avsättning till yttre fond	114 000
- balanseras i ny räkning	-2 373 324
Summa	-2 259 324

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

le
Webb
KR
PJ2

Flerårsöversikt tillkommande nyckeltal

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Sparande	43	198	-	-
Räntekänslighet	6%	6%	6%	6%
Energikostnad	205	204	194	164
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	93%	81%		

Ubb
LL
PK
PJX

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	995 511	937 386
Övriga rörelseintäkter		15 094	141 921
Summa rörelseintäkter		1 010 605	1 079 307
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-650 095	-732 472
Övriga externa kostnader	4	-44 877	-20 990
Personalkostnader och arvoden	5	-61 201	-59 378
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-72 804	-72 804
Summa rörelsekostnader		-828 977	-885 644
Rörelseresultat		181 628	193 663
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 750
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 661	553
Räntekostnader och liknande resultatposter		-228 276	-78 725
Summa finansiella poster		-209 615	-72 422
Resultat efter finansiella poster		-27 987	121 241
Resultat före skatt		-27 987	121 241
Årets resultat		-27 987	121 242

Ubb
KR
PJR

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	17 902 526	17 965 850
Inventarier, maskiner och installationer	7	9 485	18 965
Summa materiella anläggningstillgångar		17 912 011	17 984 815
Summa anläggningstillgångar		17 912 011	17 984 815
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	4 195
Övriga fordringar		84 345	23 049
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		49 494	42 357
Summa kortfristiga fordringar		133 839	69 601
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		917 785	930 466
Summa kassa och bank		917 785	930 466
Summa omsättningstillgångar		1 051 624	1 000 067
SUMMA TILLGÅNGAR		18 963 635	18 984 882

Ubb
LR LL
PJX

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		15 265 581	15 265 581
Fond för yttre underhåll		228 200	114 200
Summa bundet eget kapital		15 493 781	15 379 781
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 231 337	-2 238 579
Årets resultat		-27 987	121 242
Summa fritt eget kapital		-2 259 324	-2 117 337
Summa eget kapital		13 234 457	13 262 444
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9,10	-	5 400 000
Summa långfristiga skulder		-	5 400 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld	9	5 400 000	-
Leverantörsskulder		98 212	51 074
Skatteskulder		49 264	47 648
Övriga skulder		-	13 041
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		181 702	210 675
Summa kortfristiga skulder		5 729 178	322 438
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 963 635	18 984 882

kk
PJ
LL x

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	181 628	193 663
Avskrivningar	72 804	72 804
Erlagd ränta och ränteintäkter	-209 615	-72 421
	<u>44 817</u>	<u>194 046</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	44 817	194 046
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	4 195	-4 195
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-68 433	-3 543
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	47 138	-20 064
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-40 398	63 800
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-12 681	230 044
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	
Årets kassaflöde	-12 681	230 044
Likvida medel vid årets början	930 466	700 422
Likvida medel vid årets slut	917 785	930 466

Ubb
RR
PJ 2

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

LL
HBB
KR
PJ2

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)
Byggnad	0,5%	(0,5%)
Inventarier, verktyg och installationer	10%	(10%)
Maskiner	20%	(20%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	939 973	871 545
IT/Bredband	48 515	49 021
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 657	12 803
Övriga hyresintäkter	4 366	4 017
	995 511	937 386

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

Drift		
Fastighetsskötsel	15 000	27 097
Städning	34 923	33 715
Tillsyn, besiktning, kontroller	9 059	38 750
Trädgårdsskötsel	2 073	-
Snöröjning	15 047	2 083
Reparationer	24 923	29 257
El	48 969	73 933
Uppvärmning	195 809	177 064
Vatten	39 695	32 081
Sophämtning	32 989	38 045
Försäkringspremie	48 754	44 697
Fastighetsavgift bostäder	24 960	24 304
Övriga fastighetskostnader	18 398	6 874

U Lff
KR PDX

Kabel-tv/Bredband/IT	39 104	54 807
Förvaltningsarvode ekonomi	39 817	38 966
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	180	622
Panter och överlåtelser	2 297	12 079
Juridiska åtgärder	30 763	8 313
Övriga externa tjänster	12 335	9 075
Summa	635 095	651 762

Underhåll

Gemensamma utrymmen	-	8 119
Tvättstuga	-	48 216
Hissar	-	24 375
Byggnad	15 000	-
Summa	15 000	80 710

Totalsumma drift- och fastighetskostnader	650 095	732 472
--	----------------	----------------

Not 4 Övriga externa kostnader

Porto / Telefon	12 427	
Konsultarvode	19 950	3 000
Besiktnings- och utredningskostnader		5 490
Revisionarvode	12 500	12 500
Summa	44 877	20 990

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Styrelsearvode	52 500	48 300
Sociala kostnader	8 701	11 078
	61 201	59 378

Föreningen har ingen anställd personal

Ubb
Kx U
P32

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	12 664 731	12 664 731
-Föreningsbildning	499 780	499 780
-Mark	5 768 529	5 768 529
	<u>18 933 040</u>	<u>18 933 040</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-967 190	-903 866
-Årets avskrivning enligt plan	-63 324	-63 324
	<u>-1 030 514</u>	<u>-967 190</u>
Redovisat värde vid årets slut	17 902 526	17 965 850

Taxeringsvärde 2022 värdeår 1989

Byggnader	17 200 000	17 200 000
Mark	34 000 000	34 000 000
	<u>51 200 000</u>	<u>51 200 000</u>
Bostäder 16 st bostäder	51 200 000	51 200 000
	<u>51 200 000</u>	<u>51 200 000</u>

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	90 656	90 656
	<u>90 656</u>	<u>90 656</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-71 691	-62 211
-Årets avskrivning enligt plan	-9 480	-9 480
	<u>-81 171</u>	<u>-71 691</u>
Redovisat värde vid årets slut	9 485	18 965

Not 8 Kassa och bank

Nordea sparkonto	487 450	480 909
Avräkningskonto Fastighetsägarna	430 335	449 557
Summa	917 785	930 466

LC 1166
KR PJK

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare	Slutförfalldag	Räntesats 2023-12-31	Skuldbelopp 2023-12-31	Skuldbelopp 2022-12-31
Nordea Bank AB	2024-10-30	4,77%	2 800 000	2 800 000
Nordea Bank AB	2024-10-31	4,77%	2 600 000	2 600 000
			5 400 000	5 400 000
Varav kortfristig del			5 400 000	5 400 000

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring med längre tid än ett år

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	6 586 000	6 586 000
Summa ställda säkerheter	6 586 000	6 586 000

Not 11 Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat


 PJ 166
 U X

Underskrifter

Stockholm 2024 - 03-28



Ullabritt Bodlund
Styrelseledamot, ordförande



Patrik Johansson
Styrelseledamot, kassör

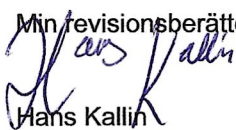


Rebecca Rosén
Styrelseledamot, sekreterare



Louise Malmsten Lannerbäck
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2024 - 04-23



Hans Kallin
Auktoriserad revisor/ MOORE Sweden AB (fd Allegretto Revision AB)



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bjälken 7
Org.nr 716420-2645

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bjälken 7 för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 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 Bjälken 7 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Stockholm den 23 april 2024



Hans Kallin
Auktoriserad revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.

Ubb U
RR P)



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda pantar* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

Ubb
KR LL
PJ