

LERTAGSGATAN 60
ÖREBRO



WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI



Öppen och ljus fyra med högt läge!

Wallenstedt presenterar stolt Lertagsgatan 60 och denna fantastiskt fina och välplanerade 4a högt upp i huset. Lägenheten har en härlig öppen planlösning mellan kök och vardagsrum som skapar ett socialt rum där hela familjen kan umgås oavsett om ni står i köket och lagar mat eller hänger i soffan. Köket är stilfullt vitt med en fin bänkskiva i sten och maskinellt välutrustat. Från kök och vardagsrum når ni också ut till en stor balkong där ni kan njuta av härliga sommarkvällar. Tack vare hörnläget så har lägenheten ett härligt ljusinsläpp från morgon till kväll.

Från vardagsrummet når ni även det ena sovrummet som är väl tilltaget. Det andra sovrummet nås via hallen med gott om förvaringsmöjligheter. Här finner vi också ett badrum som är utrustat med tvättmaskin och torktumlare. Ovanför finns en praktisk bänkskiva samt förvaringsskåp för extra bekvämlighet. Vidare finner vi master bedroom med gott om plats för en stor säng samt gott om förvaring. Separat WC nås från hallen.



Mattias Fredriksson

Reg. Fastighetsmäklare

073-9973141

mattias.fredriksson@wallenstedt.se

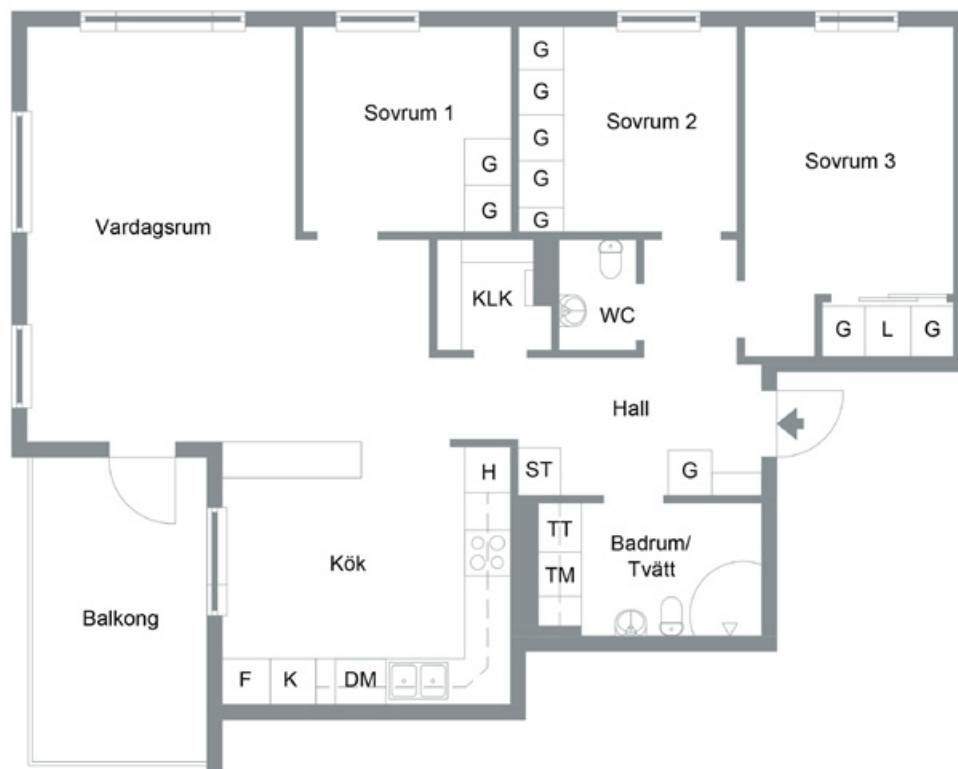
wallenstedt.se



Utgångspris: 2.495.000 kr
Avgift 5.559 kr/mån.
Boarea: 91 m²
Biarea: 0 m²
Antal rum: 4 rok
Hiss: Hiss finns.
Förening: BRF Björken
Tillträde: Efter överenskommelse.

*Här bor ni med ca 5 minuters
cykeltur till city men även närhet till
parker, förskola och skola. Intill
ligger även Trängens idrottsplats
där det finns ett antal
fotbollsplaner och även en ishall.
Gångavstånd till matbutik!*

*Kontakta ansvarig mäklare Mattias
Fredriksson på Wallenstedt
Fastighetsmäkleri för mer info!*



WALLENSTEDT
FASTIGHETSMÄKLERI



- INTERIÖR -

INTERIÖR

HALL - Stor välkomnande hall med matta på golvet, vitmålade väggar!

KÖK - Vitt stilfullt kök utrustat med hel kyl och hel frys, parkettgolv och vitmålade väggar.

VARDAGSRUM - Rymligt vardagsrum med stora fönsterpartier som tillför ett härligt ljusinsläpp. Parkettgolv och vitmålade väggar. Från vardagsrummet nås den inglasade balkongen!

SOVRUM 1 - Detta är det större sovrummet i lägenheten. Här finns en stor garderob längst väggen med skjutdörrar. Parkettgolv och vitmålade väggar.

SOVRUM 2 - I anslutning till vardagsrummet finns ett sovrum i bra storlek. Parkettgolv och vitmålade väggar med härligt ljusinsläpp.

SOVRUM 3 - Mindre sovrum men gott om plats för att få in en bra säng.

BADRUM - Badrummet är även det helkaklat med vita väggar

och grått klinker. Här finns tvättmaskin, torktumlare, kommod, wc samt dusch och förvaringsskåp ovanför tvättmaskinen.

WC - Kaker/Klinkers.

BALKONG - Rymlig balkong med plats för en större soffgrupp eller matgrupp.





- BOSTADSBESKRIVNING -

Avgift

5.559 kr/mån.

Storlek

Boarea 91 m². 4 rum varav 3 sovrum. Utdrag lägenhetsregister.

Lägenhetsnummer

Bostadsrättslägenhet: 2067840001-11504

För folkbokföring: 1504

Adress

Lertagsgatan 60, 703 47 Örebro. Belägen i Örebro kommun.

Skattesats 33,942.

Våningsplan/Hiss

Hiss finns.

Driftskostnad

Driftskostnad är 387 kr/mån; , vatten/avlopp 146 kr och övrigt 241 kr. Övrigt gäller Kabel-tv/bredbandsavgift.

Uppgifterna om driftskostnaden bygger på nuvarande ägares kostnader med 0 personer i hushållet. Kontakta mäklaren för mer information eller om du önskar en personlig kalkyl.

Andelstal

Andel i föreningen är 3.66589 % och andel av årsavgiften är 3.66589 %.

Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning är 668.763 kr

Ekonomi

Bostadsrätten är pantsatt. Uppgifterna är kontrollerade (2026-03-11).

Inre reparationsfond finns ej. Föreningen tar ut en överlåtelseavgift

Uteplats/Balkong

Balkong:Ja

Uteplats:Nej

Parkeringsplats:Ja

Bostadsrättsförening

BRF Björken. Föreningen är en Bostadsrätt. I föreningen finns 0 st lgh varav 0 st hyresrätter och 0 st lokaler.

TV/Internet

Fiber!

Tillträde

Efter överenskommelse.

Nuvarande Ägare

Hassan Mohamadi

Så här går vi vidare med försäljningen

Fastighetsmäklaren

Din fastighetsmäklare är med genom hela affären och ska tillvarata både köparens och säljarens intressen, och ge råd till både spekulanter och säljare (men samtidigt särskilt beakta säljarens ekonomiska intressen).

Objektsbeskrivning

Mäklaren upprättar en objektsbeskrivning som beskriver fastigheten. Uppgifterna kommer från säljaren och myndighetsregister, och kontrolleras normalt sett inte av mäklaren.

Boarea

Uppgiften om boarean kan av olika skäl avvika från den verkliga boarean, beroende på att standarden för hur man mäter bo- och biarea har varierat över tid. Därför uppmanas den köpare som anser att den exakta arean är av väsentlig betydelse att göra en uppmätning innan köpet.

Intresserad av detta objekt?

Är du intresserad av att gå vidare - meddela mäklaren ditt intresse så riskerar du inte att missa vid ett snabbt avslut. Försök att vara förberedd med lånelöfte från bank och ev. värdering av din nuvarande bostad.

Undersökningsplikt

Köparen har en mycket omfattande undersökningsplikt. Detta innefattar att köparen efter köpet inte kan göra fel gällande som borde upptäckts vid en noggrann undersökning av bostaden. Undersök därför bostaden noga före köpet, gärna med hjälp av en sakkunnig.

Glöm inte att även ta med föreningen i din undersökning (t.ex. genom att gå igenom årsredovisning och stadgar m.m.), då dess ekonomi berör dig som köpare.

Budgivning

Om det finns flera intressenter kan det bli

budgivning och då kan slutpriset bli ett annat än utgångspriset. Berätta innan budgivningen om dina önskemål om tillträdesdag, eventuella lånevillkor, försäljning av din nuvarande bostad etc. Det finns ingen lag som reglerar hur en budgivning ska gå till. Det är säljaren som bestämmer om, hur och till vem denne säljer. Mäklaren framför alla bud till säljaren och upprättar en förteckning över buden. Budgivningslistan lämnas även till köparen, med namn och kontaktuppgifter till budgivarna. Budgivare kan därför inte vara anonyma (men kan lägga bud via ombud).

Avtalsskrivning

Fastighetsmäklaren upprättar köpehandlingarna och går igenom dessa med parterna. Muntliga avtal är inte bindande. Ett bindande köp föreligger först sedan ett skriftligt överlåtelseavtal har undertecknats och utväxlats. Därför brukar det ligga i alla parterers intresse att skriva avtal så snart som möjligt. Kontrollera noga att alla avtalshandlingar stämmer överens med vad som sagts/överenskommit samt med det material du tidigare fått. Fråga fastighetsmäklaren om något är oklart.

Handpenning

Mäklaren ska verka för att köparen betalar en handpenning (i regel 10 %) som vanligtvis deponeras på ett särskilt klientmedelskonto. Detta sker då köpet är villkorat, t.ex. av att köparen beviljas medlemskap i föreningen. Resten av köpeskillingen betalas vid tillträdet.

Tillträde

På tillträdesdagen träffas parterna vanligtvis hos mäklaren, där slutbetalning hanteras. Mäklaren upprättar innan en likvidavräkning där det framgår för parterna och deras banker, vad som redan betalats och vad som återstår att betala. Mäklaren överlämnar även en journal över

förmedlingen. Vid tillträdet får köparen dessutom nycklar m.m.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift

Oftast tar bostadsrättsföreningens förvaltare ut en så kallad överlåtelseavgift för att hantera sin del av överlåtelsehandläggningen och en pantsättningsavgift för varje pantsättning. Avgifterna belastas köparen. Beloppet ligger på runt 2000 kr för överlåtelseavgiften och runt 600 kr för en pantsättning.

Uppförandekod

Wallenstedt och Wallenstedts fastighetsmäklare är medlemmar i Mäklarsamfundet och har därigenom åtagit sig att följa branschorganisationens etiska regler.

Personuppgifter

Som visningskund och senare eventuellt som budgivare eller köpare, så hanterar mäklarföretaget dina personuppgifter, enligt GDPR, för att kunna ge dig service och uppfylla lagkrav. För vidare information om hur dina personuppgifter behandlas besök wallenstedt.se/integritetspolicy.

Information om sidoverksamhet

Som kund hos Wallenstedt erbjuds du skräddarsydda lösningar med produkter och tjänster från våra samarbetspartners. För detta kan Wallenstedt Sverige AB erhålla en ersättning för köpta tjänster. För t. ex. en bostadsannons på hemnet.se kan Wallenstedt Sverige AB erhålla upp till mellan 30-50% av priset för den köpta tjänsten. För en energideklaration och överlåtelsebesiktning genom Husbesiktning Nerike upp till 1600 kr. Köpt försäkring genom Gallagher upp mot 800 kr. Kontakta din fastighetsmäklare om du vill veta mer om våra tilläggstjänster och samarbetspartners.



Hitta Hem

Wallenstedts Spekulantregister



Hos oss får du drömma stort!

En takvåning i city med 5 rum och kök, egen terrass, privat pool, elbilsladdare och bastu – allt för under 3 miljoner kronor. Låter det som en dröm?

Vi på Wallenstedt hjälper dig att komma så nära som möjligt med vårt spekulantregister.



Skräddarsydd Sökprofil

Vi anpassar din profil efter dina unika önskemål – från specifika lägen till personliga preferenser. Fyll i formuläret för en profil som matchar just dig, och låt oss hjälpa dig att hitta din drömbostad.



Automatisk Sökprofil

Upptäck vår smarta tjänst "Hitta Hem" som lär sig av dina visningar och bud för att skräddarsy en sökprofil som ständigt förbättras. Varje gång du tittar på eller budar på en bostad, anpassas din profil automatiskt. Med tjänsten får du både drömobjekt och realistiska alternativ, så att du har bästa möjliga chans att hitta ditt hem. Tjänsten är gratis och kan avslutas när som helst.



Skicka in din matchning idag!

[WALLENSTEDT.SE/HITTAHEM](https://wallenstedt.se/hittahem)

WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI





WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI

073-997 37 17 | [WALLENSTEDT.SE](https://www.wallenstedt.se) | STORTORGET 4 ÖREBRO

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

BRF Björken
Org nr: 769615-8794



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys	11
Noter.....	12

Bilagor

Revisionsberättelse



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Björken får härmed
upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret

2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-12-18 och föreningens nuvarande stadgar registrerades 2019-10-14

Föreningen har sitt säte i Örebro kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Aklejan 2 i Örebro Kommun. På fastigheten finns en byggnad med 32 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2011.

Fastighetens adress är Lertagsgatan i Örebro.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	10
3 rum och kök	15
4 rum och kök	7

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal carportar	14
Antal p-platser	14
Miljö/cykelbod	1

Total tomtarea	1 943 m ²
Total bostadsarea	2 365 m ²

Årets taxeringsvärde	71 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	71 000 000 kr

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa.
I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk- och teknisk förvaltning
EON	El och fjärrvärme
Telia	Bredband/Tele/TV
Örebro Kommun	Vatten/avlopp/avfall
Stena Recycling	Återvinning
TS Lokalvård	Städ
Trädgårdstjänst	Skötsel Trädgård
Brunata AB	Vattenavläsningar
Kone AB	Service hissar
Lås & Säkerhet	Nyckelservice
Axet Lås & Larm	Axema passérsystem
ECOklimat	Värmepumpsanläggning

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 119 tkr och planerat underhåll för 95 tkr.

Årets underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Styrelsen har under 2024 beslutat sig för att gå över till redovisningsmetod K3 och i och med detta kommer föreningen att minska sina avsättningar till underhållsfonden för kommande underhåll. I stället kommer kostnaderna för stora kostsamma underhåll att fördelas på förväntad livslängd i form av avskrivningar.

Föreningens underhållsplan har därför anpassats till redovisningsmetoden och visar ett underhållsbehov på 13 927 tkr för de närmsta 30 åren. Det motsvarar ett underhållsbehov på ca 464 tkr/år (196 kr/m²/år).

Av planens underhållskostnader utgör 10 837 tkr större kostnader som är indelade i komponenter och där kostnaden kommer att fördelas på den livslängd underhållet/investeringen förväntas ha i form av avskrivningar, med början det år det utförts.

Resterande del i planen utgör ca 3 090 tkr för de närmsta 30 åren och det motsvarar ca 103 tkr/år och kostnaden påverkar resultatet direkt det år arbetet utförs men utjämnas mot redan avsatta medel i underhållsfonden.

Efter beaktande av redan avsatta medel i underhållsfonden rekommenderas en avsättning på 30 tkr i planen för räkenskapsåret.

Avsättning till fonden har gjorts med 59 125kr i enlighet med föreningens stadgar.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Expansionskärl i undercentral	113 tkr
Krediteringar på underhåll värmecentral fg år	-27 tkr
Underhåll fasadfogar	9 tkr

Planerade underhåll under nästa år

Under 2025 planeras översyn av alla mjukfogar i betongfasaden för att förebygga framtida fuktskador från läckage i fasaden

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Erik Svensson	Ordförande 1år	2026
Lennart Danielsson	Vice ordförande	2025
Ulla Gunnarsson	Kassör	2025
Mikael Flink	Ledamot	2026
Conny Bergqvist	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Haris Bukva	Suppleant	2025
Nils Gunnarsson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Åsa Axell Borevision AB	Revisor	2025
Teodor Lönnman BoRevision AB	Revisorssuppleant	2025

Valberedning

	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Claes Björk	2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året ändrat redovisningsmetod från K2 till K3.

Detta innebär att kostsamma underhåll av fastigheten kan aktiveras som en tillgång i föreningens bokföring och kostnaden kan fördelas på den förväntade livslängden i form av avskrivningar i stället för att belasta resultatet i sin helhet det år underhållet utförs.

Det innebär också att avsättningen till underhållsfonden för kommande års underhåll sjunker kraftigt.

Årets resultat är – 561 tkr . Och den största orsaken till underskottet är att räntekostnaderna har ökat kraftigt. Under året har också föreningen haft reparationskostnader för en vattenskada som inte täckts av fastighetsförsäkringen fullt ut.

I resultatet ingår avskrivningar med 694 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet +132 tkr.

Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Trots negativt resultat har föreningen fortsatt god likviditet 



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 43 personer.
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer och årets avgående medlemmar till 5 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 41 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10% från och med 2025-01-01.

En översyn av vilka som kan komma in i entrén har gjorts efter flera olaga intrång under året. Ytterligare åtgärder för att undvika fler incidenter med olaga intrång och skadegörelse kommer att införas under 2025.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	1 913	1 832	1 789	1 781	1 793
Resultat efter finansiella poster*	-561	-443	-58	176	142
Resultat exkl avskrivningar	132	69	455	693	652
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	73	-309	42	313	385
Årets kassaflöde	-96	-103	232	33	-144
Soliditet %*	75	74	75	74	74
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	91	90	91	91	91
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	747	711	694	692	690
Energikostnad kr/kvm*	127	134	141	120	81
Underhållsfond kr/kvm	905	920	970	839	678
Reservering till underhållsfond kr/kvm	25	160	175	161	113
Sparande kr/kvm*	118	238	236	293	317
Skuldsättning kr/kvm*	6 462	6 555	6 658	6 760	7 061
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 462	6 555	6 658	6 760	7 061
Räntekänslighet %*	8,6	9,2	9,6	9,8	10,2

* obligatoriska nyckeltal

Enbart årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 699 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat. Orsaken till detta är främst ökade kostnader för räntor.

För att motverkade detta har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10% från och med 2025-01-01.

Då föreningen har ett stort totalt eget kapital och en betryggande soliditet och likviditet görs bedömningen att det för närvarande inte får några betydande negativa konsekvenser för föreningen. Bedömning görs heller inte att det i dagsläget påverkar föreningens möjligheter att finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	22 996 000	22 784 000	2 176 231	-602 824	-443 494
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-443 494	443 494
Reservering underhållsfond			59 125	-59 125	
Ianspråktagande av underhållsfond			-95 133	95 133	
Årets resultat					-561 411
Vid årets slut	22 996 000	22 784 000	2 140 223	-1 010 310	-561 411

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 046 318
Årets resultat	-561 411
Årets fondreservering enligt stadgarna	-59 125
Årets ianspråktagande av underhållsfond	95 133
Summa	-1 571 721

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 1 571 721

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 912 916	1 832 111
Övriga rörelseintäkter	Not 3	20 302	42 557
Summa		1 933 218	1 874 668
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 015 143	-1 300 499
Övriga externa kostnader	Not 5	-194 312	-181 366
Personalkostnader	Not 6	-68 253	-55 554
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-693 856	-512 441
Summa rörelsekostnader		-1 971 564	-2 049 859
Rörelseresultat		-38 345	-175 191
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		123	6 975
Räntekostnader och liknande resultatposter		-523 188	-275 278
Summa finansiella poster		-523 065	-268 303
Resultat efter finansiella poster		-561 411	-443 494
Årets resultat		-561 411	-443 494

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	61 469 175	62 156 696
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	6 336	12 672
Summa materiella anläggningstillgångar		61 475 511	62 169 368
Summa anläggningstillgångar		61 475 511	62 169 368
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	25
Övriga fordringar	Not 10	17 309	59 018
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	117 793	97 150
Summa kortfristiga fordringar		135 102	156 193
Kassa och bank			
Kassa och bank		547 075	643 492
Summa kassa och bank		547 075	643 492
Summa omsättningstillgångar		682 177	799 686
Summa tillgångar		62 157 687	62 969 054

U
ack

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		45 780 000	45 780 000
Fond för yttre underhåll		2 140 223	2 176 231
Summa bundet eget kapital		47 920 223	47 956 231
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 010 310	-602 824
Årets resultat		-561 411	-443 494
Summa fritt eget kapital		-1 571 721	-1 046 318
Summa eget kapital		46 348 502	46 909 913
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	3 157 500	9 973 750
Summa långfristiga skulder		14 965 440	9 973 750
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	12 124 940	5 529 440
Leverantörsskulder		146 455	131 549
Skatteskulder		28 347	50 798
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	351 943	373 558
Summa kortfristiga skulder		14 965 440	6 085 390
Summa eget kapital och skulder		62 157 687	62 969 054

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-38 345	-175 191
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	693 856	512 441
	655 511	337 249
Erhållen ränta	123	6 975
Erlagd ränta	-481 979	-235 666
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	173 655	108 558
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	21 092	-62 815
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-70 414	93 044
Kassaflöde från den löpande verksamheten	124 333	138 788
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-220 750	-242 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-220 750	-242 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-96 417	-103 212
Likvida medel vid årets början	643 492	746 705
Likvida medel vid årets slut	547 075	643 492
Kassa och Bank BR	547 075	643 492

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Ändrade redovisningsprinciper

Årsredovisningen har tidigare upprättats enligt förenklingsregelverket K2, men från och med 2024 upprättas den enligt huvudregelverket, K3. Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Föreningen är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten att inte räkna om jämförelsetalen för 2023 enligt K3:s principer. Jämförelsetalen överensstämmer därför med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenterats i årsredovisningen och det kan därför finnas brister i jämförbarhet mellan åren.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Tillämpad genomsnittlig avskrivning är 1,43% per år av byggnaden

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 654 296	1 575 504
Avgifter för bredband/internet	84 480	84 480
Varmvattenavgifter individuell mätning	25 790	21 777
Hyror, p-platser och carportar	150 900	150 900
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 550	-550
Elavgifter schablon laddplats	3 000	0
Summa nettoomsättning	1 912 916	1 832 111

**I begreppet årsavgift ingår gemensam el värme och kallvatten. Hushållsel tillkommer.*

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga fakturerade avgifter pant-och överlåtelseavgifter	10 139	5 989
Intäkter andrahandsuthyrning	0	3 907
Försäkringsersättningar	10 163	0
Erhållet elstöd	0	32 661
Summa övriga rörelseintäkter	20 302	42 557

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-95 133	-494 654
Reparationer	-118 550	-29 155
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-52 160	-50 848
Försäkringspremier	-40 328	-37 867
Bredband/internet	-91 781	-82 894
Serviceavtal	-4 642	-6 507
Obligatoriska besiktningar	-25 958	-42 849
Övriga utgifter, köpta tjänster	-9 384	-14 750
Snö- och halkbekämpning	-77 994	-40 195
Förbrukningsinventarier	-9 754	-7 229
Vatten	-57 827	-61 066
Fastighetsel	-128 186	-126 656
Uppvärmning	-113 631	-129 179
Sophantering och återvinning	-75 084	-69 736
Städning gemensamma ytor	-49 632	-49 290
Trädgårdsskötsel	-65 099	-57 625
Summa driftskostnader	-1 015 143	-1 300 499

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-140 795	-136 945
IT-kostnader	-6 058	-2 124
Arvode, yrkesrevisorer	-16 000	-12 000
Övriga förvaltningskostnader	-10 783	-11 380
Kreditupplysningar	-1 925	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 747	-5 775
Kontorsmateriel	0	-7 463
Telefon	-1 541	-2 172
Bankkostnader	-5 313	-3 507
Övriga externa kostnader	-150	0
Summa övriga externa kostnader	-194 312	-181 366

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-55 000	-44 133
Sammanträdesarvoden	-2 500	-800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-1 750
Sociala kostnader	-10 753	-8 871
Summa personalkostnader	-68 253	-55 554

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-680 428	-487 762
Avskrivning Markanläggningar	-7 092	-7 092
Avskrivning Installationer	-6 336	-17 586
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-693 856	-512 441



Not 8 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	47 434 880	47 434 880
Mark	19 630 000	19 630 000
Markanläggning	162 910	162 910
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	67 227 790	67 227 790

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-4 985 011	-4 497 249
Markanläggningar	-86 082	-78 990
	-5 071 093	-4 576 239
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-680 428	-487 762
Årets avskrivning markanläggningar	-7 092	-7 092
	-687 520	-494 854
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 758 914	-5 071 093
Restvärde enligt plan vid årets slut	61 469 175	62 156 696

Varav

Byggnader	41 769 440	42 449 868
Mark	19 630 000	19 630 000
Markanläggningar	69 735	76 828

Taxeringsvärden

Bostäder	71 000 000	71 000 000
Totalt taxeringsvärde	71 000 000	71 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>45 000 000</i>	<i>45 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>26 000 000</i>	<i>26 000 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Installationer	87 930	87 930
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	87 930	87 930

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Installationer	-75 258	-57 672
Årets avskrivningar	-75 258	-57 672
Installationer	-6 336	-17 586
Akkumulerade avskrivningar		
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-68 922	-75 258
Restvärde enligt plan vid årets slut	6 336	12 672

Varav

Installationer batterisupport	0	0
Installationer vattenmätare	6 336	12 672

Not 10 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	17 309	40 830
Andra kortfristiga fordringar	0	18 188
Summa övriga fordringar	17 309	59 018

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	41 135	40 328
Förutbetalt förvaltningsarvode	42 573	35 199
Förutbetalda bredbandsavgifter	15 154	13 816
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 931	7 808
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	117 793	97 150

han

han

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	15 282 440	15 503 190
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-317 000	-242 000
Lån med villkorsändring inom 1 år exklusive amorteringar	-11 807 940	-5 287 440
Långfristig skuld vid årets slut	3 157 500	9 973 750

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,75%	2024-10-11	5 372 440	-5 308 690	63 750	0
STADSHYPOTEK	3,90%	2025-01-13	0	5 308 690	0	5 308 690
NORDEA	4,52%	2025-11-19	6 743 250	0	87 000	6 656 250
NORDEA	4,27%	2026-11-18	3 387 500	0	70 000	3 317 500
Summa			15 503 190	0	220 750	15 282 440

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 317 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Även lån med villkorsändring under nästkommande räkenskapsår är att betrakta som kortfristig skuld även om föreningen har för avsikt att förlänga lånen. Föreningen har två lån med villkorsändring inom ett år och skulden vid villkorsändringen beräknas vara 11 807 940 kr

Skuld om 5 år med nuvarande amorteringsplan beräknas vara 13 697 440 kr

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	21 285 000	21 285 000

B

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	101 192	59 983
Upplupna driftskostnader	13 475	1 394
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	54 813
Upplupna elkostnader	15 991	16 373
Upplupna värmekostnader	14 923	24 044
Upplupna kostnader för renhållning	3 183	2 536
Upplupna revisionsarvoden	13 000	13 000
Upplupna styrelsearvoden	70 000	60 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 414	1 829
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	117 765	139 586
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	351 943	373 558

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

^u
ÖREBRO 2025 0314

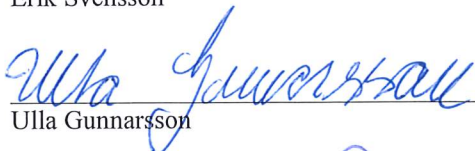
Ort och datum



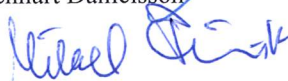
Erik Svensson



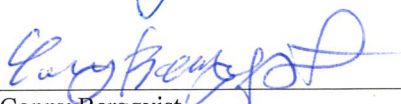
Lennart Danielsson



Ulla Gunnarsson

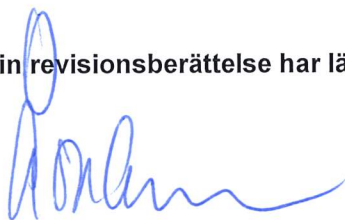


Mikael Flink



Conny Bergqvist

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-03-21



Åsa Axell

BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Björken, org.nr. 769615-8794

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Björken för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 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.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. *Box*

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 revisionssed 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 överträdelse 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.

Örebro den 21 mars 2025

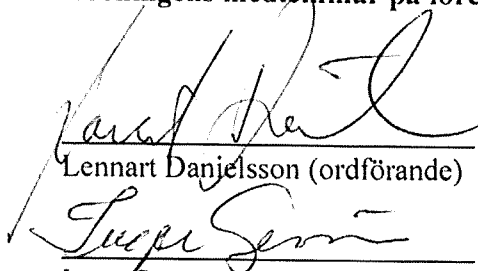
Åsa Axell

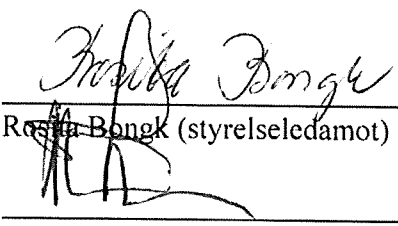
BoRevision i Sverige AB

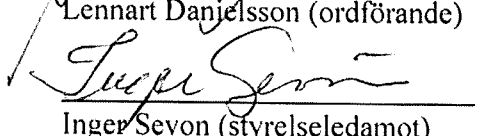
STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENING

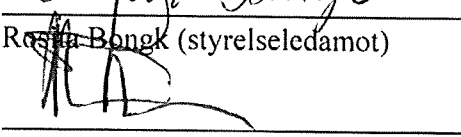
Stadgar för Bostadsrättsföreningen Björken – org.nr 769615-8794

Undertecknade styrelseledamöter intygar att följande stadgar blivit antagna av föreningens medlemmar på föreningsstämma den 7 mars 2019.


Lennart Danielsson (ordförande)


Rosita Bongk (styrelseledamot)


Inger Sevón (styrelseledamot)


Anders Ekwall (styrelseledamot)

Föreningens firma och ändamål

1§ Namn, ändamål och säte.

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Björken.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Örebro.

2§ Medlemskap och överlåtelse

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om denne antagits som medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på det sätt styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska bifogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande ska även gälla vid byte eller gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

Styrelsen är skyldig att senast inom en månad från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen pröva frågan om medlemskap. Medlem får inte utträda ur föreningen så länge som denne innehar bostadsrätt. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen om inte styrelsen medger att denne får stå kvar som medlem.

3§ Medlemskapsprövning - fysisk person

Medlemskap kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i hus. Medlemskap kan ej beviljas juridisk person. Den som en bostadsrätt gått över till, får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt gått över till vägras medlemskap i föreningen. Särskilda regler gäller vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning.

4§ Bosättningskrav

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

5§ Andelsägende

Den som förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sambor på vilka sambolagen tillämpas.

6§ Årsavgift och upplåtelseavgift

Årsavgift och upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

7§ Årsavgiftens beräkning

Föreningens Ekonomiska Plan registrerades 2011-01-26 av Bolagsverket, dnr 30942/11. Årsavgiften ska täcka föreningens kapitalkostnader och driftkostnader och fördelas efter andelstal som är beroende av lägenhetsytan. Preliminär avgift tas ut månadsvis för varmvatten som regleras för varje lägenhet en gång årligen, som därmed utgör Årsavgift varmvatten. Årsavgift för föreningens kostnader för tv, telefon och data fördelas månadsvis på respektive lägenhets månadshyra. Årsavgift elförbrukning är individuell för respektive lägenhet och tecknas av lägenhetsägaren. Avsättning till fastighetsunderhåll ska årligen ske med minst 25 kr/kvm boarea.

Andelstalen är fastställda i enlighet med Ekonomiska plan, nämnd ovan.

8§ Överlåtelse och pantsättningsavgift samt avgifter för andrahandsupplåtelse

Avgifterna får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften högst 1 % av gällande prisbasbelopp per pant. Föreningen får ta en avgift för andrahandsupplåtelse. Avgiften för andrahandsupplåtelse får uppgå till högst 10 % årligen av gällande prisbasbelopp.

Upplåts en lägenhet under en del av året får avgiften tas ut efter antalet kalendermånader som upplåtelsen omfattar.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren och avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren.

9§ Övriga avgifter

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av bostadsrättslagen eller annan författning.

10§ Dröjsmål med betalning

Årsavgiften betalas månadsvis i förskott och om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordning om ersättning för inkassokostnader med mera. Betalning får alltid ske genom postanvisning, plusgiro eller bankgiro.

11§ Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före maj månads utgång.

12§ Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämman ska anmäla detta skriftligt senast två (2) månader innan föreningsstämman.

13§ Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. När det skriftligen begärts av 1/3 av röstberättigade medlemmar eller av revisor.

14§ Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämmoordförande
4. Anmälan av stämmoordförandes val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadseenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Fastställande av resultat och balansräkning
11. Beslut av resultatdisposition

12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter, valberedning och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende.
18. Avslutande

Antalet styrelsemedlemmar, revisorer och valberedare ska fastställas före valen. Styrelsens ordförande väljs på föreningsstämman.

15§ Kallelse

Kallelse till föreningsstämma ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen. Kallelsen till ordinarie eller extra stämma ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före föreningsstämman. Kallelsen ska utfärdas till alla medlemmar via e-post eller genom utdelning. Kallelsen ska också anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på hemsida. Om en medlem uppgivit annan adress ska kallelsen istället skickas till medlemmen via e-post.

16§ Rösträtt, ombud och biträde

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gäller endast en röst. En medlem har rätt att företrädas av valfritt ombud respektive ha med sig valfritt biträde. En fullmakt ska visas upp på stämman av den som är ombedd att företräda en medlem. Ombudet ska vara myndig samt visa en skriftlig daterad och undertecknad fullmakt. Den som inte fullgjort sin förpliktelse till föreningen har ingen rösträtt på stämman. Fullmakten gäller högst ett år. Ombud får inte företräda mer än en (1) medlem. På föreningsstämman får medlem medföra högst ett biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträdet har yttranderätt.

17§ Röstning

Föreningsstämmans mening är den som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Det gäller inte för sådana beslut som för sin giltighet kräver särskild majoritet enligt dessa stadgar eller enligt lag.

Vid personval anses den vald som har fått flest röster och vid lika röstetal avgörs valet genom lottning. Blankröst är ingen avgiven röst. Alla omröstningar vid föreningsstämma sker öppet, om inte närvarande röstberättigad medlem vid personval begär sluten omröstning.

Stämмоordförande eller föreningsstämma kan begära sluten omröstning. Vid personval ska dock sluten omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

18§ Jäv

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta ifråga om

1. Talan mot sig själv.

2. Befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen.
3. Talan eller befrielse som avses 1 och 2 beträffande annan om medlemmen ifråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens.

19§ Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningens uppgift är

- att lämna förslag på arvoden och principer för ekonomiska ersättningar till styrelsen
- att lämna förslag till samtliga personval skriftligt tillsammans med kallelsen till föreningsstämman.

20§ Stämmans protokoll

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller:

- att röstlängden ska biläggas protokollet.
- att stämmans beslut ska föras in i protokollet.
- att om omröstning skett ska resultatet anges i protokollet.

Protokollet ska senast inom tre veckor hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

21§ Styrelse

Styrelsen består av minst tre ledamöter och högst fem ledamöter samt en till högst fyra suppleanter. Samtliga styrelsemedlemmar väljs på föreningsstämman inklusive ordföranden, i övrigt konstituerar styrelsen sig själv.

Styrelsen är beslutförmär när de vid ett sammanträde är över hälften av ordinarie styrelseledamöter. Styrelsens protokoll ska justeras av ordförande och en ledamot som utses av styrelsen. Protokollen ska föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är endast tillgängligt för ledamöter, suppleanter och revisor.

22§ Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma. Beslut om inköp av varor eller tjänster som överstiger ett halvt prisbasbelopp ska beslutas av stämman. Begränsningen gäller ej reparationer eller underhåll av befintliga utrustningar i huset. Investeringsbudget som överstiger ett prisbasbelopp ska underställas stämmomöte.

23§ Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter två i förening.

24§ Revisorer

Revisorer ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen lämnad senast tre veckor före föreningsstämman. Årsredovisningshandlingar, revisionsberättelse och styrelsens förklaring över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen

ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma som den ska behandlas. Föreningsstämman väljer minst en och högst två revisorer. Minst en revisor ska vara auktoriserad.

25§ Fonder och underhållsplan

Föreningens Ekonomiska plan registrerades 2011-01-26 av Bolagsverket, dnr 30942/11. Avsättning till fastighetsunderhåll ska årligen ske med minst 25 kr/kvm boarea. Årlig avsättning sker till Fond för yttre underhåll med beaktande av resultat, likviditet och extra amortering.

26§ Styrelsens åliggande

Bland annat åligger det styrelsen:

- Att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter.
- Att minst en gång om året innan årsredovisningen avges besiktiga föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa gjorda iakttagelser av betydelse.
- Att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom årsredovisning som ska innehålla berättelser om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess räkning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning).
- Att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen.
- Att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig.
- Föreningen eller, den som föreningen anlitar, har rätt att behandla förteckningarna med ingående personuppgifter på så sätt som avses i Allmänna dataskyddsförordningen.
- Att föra medlems- och lägenhetsförteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt. Övrig behandling av personuppgifter ska ske i enlighet med dataskyddsförordningen (GDPR).
- Om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om stadgeändring måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen tills föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress så ska det fullständiga förslaget skickas till medlemmen elektroniskt (e-post).
- Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare, inte avhända föreningen dess fasta egendom. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom.

27§ Utdrag ur lägenhetsförteckning

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt.

28§ Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är ett kalenderår.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

29§ Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även marken, balkongen, förråd och andra lägenhetskompement som kan ingå i upplåtelsen. Till lägenheten räknas:

- Lägenhetens väggar, golv och tak samt underliggande ytbehandling som krävs för att anbringa ytbeläggningar på fackmannamässigt sätt.
- Lägenhetens inredning, utrustning, samtliga el- och vattenledningar och övriga installationer samt icke bärande innerväggar.
- Glas och bågar i lägenhetens fönster och dörrar samt svagströmsanläggningar. Skåp med utrustning för omkoppling och fördelning av data, telefoni och tv samt digitalbox för tv.
- Samtliga nycklar tillhörande föreningen och lägenheten ska överlämnas vid lägenhetsbyte (lägenhetsnycklar, "taggar/brickor", postnyckel, nyckel till motorvärmare o motsv)
- Lägenhetens innerdörrar. Brandvarnare.
- I kök svarar bostadsrättshavaren för vitvaror och köksfläkt som ska vara av godkänd typ samt diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning kranar och avstängningsventiler.

30§ Bostadsrättsföreningens ansvar

Bostadsrättsföreningen har ansvar för hela ventilationssystemet.

Föreningen ansvarar också för sådant som ligger utanför bostadsrätten såsom brevlåda, postbox och staket. Om en medlem ändrar något, exempelvis får en bättre standard så behöver medlemmen inte återställa detta till tidigare sedvanlig standard.

31§ Ombyggnad

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. En ansökan ska alltid göras och arbete får påbörjas efter styrelsens skriftliga tillstånd. Följande åtgärder kräver utförlig dokumentation och i förekommande fall myndighetstillstånd:

1. Ingrepp i bärande konstruktion.
2. Ändring av befintlig ledning för avlopp, värme eller vatten.
3. Fönster.
4. Annan väsentlig förändring av lägenheten.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls.

Bostadsrättshavaren som avser renovera ska tillse att entreprenören eller hantverkaren har för arbetet lämplig gällande försäkring. Förändringar ska alltid göras på fackmannamässigt sätt enligt svensk byggnorm och där entreprenören eller hantverkaren har erforderliga behörigheter

bevis som ska biläggas ansökan. Erforderliga kvalitetscertifikat på utfört arbete ska lämnas samt dokument om efterkontroll enligt styrelsens krav.

Vid ingrepp på föreningens egendom äger föreningen rätt att åtgärda brister och skador på bostadsrättshavarens bekostnad.

32§ Användning av bostadsrätten

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i huset.

33§ Sundhet, ordning och gott skick

Bostadsrättshavaren är skyldig att hålla ordning inom eller utom huset samt rätta sig efter föreningens ordnings- och trivselregler. Detta gäller också dem som gästar bostadsrättshavaren eller ingår i hushållet.

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

34§ Tillträdesrätt

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra. Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde kan styrelsen begära särskild handräckning hos kronofogdemyndigheten.

35§ Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan fysisk person endast om styrelsen ger sitt samtycke.

Bostadsrättshavaren ska skriftligen ansöka hos styrelsen om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälen till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas bostadsrättshavaren när skäl finns för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Under uthyrningsperioden är bostadsrättshavaren ansvarig för lägenheten.

36§ Inneboende

Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

37§ Förverkande av bostadsrätt

Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen således bli berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning bland annat i följande fall:

- Bostadsrättshavaren dröjer med att betala avgift eller avgift för andrahandsupplåtelse.
- Lägenheten upplåts i andra hand utan samtycke.
- Bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem.

- Lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelserna är av väsentlig betydelse.
- Vållande till att ohyra sprids utan att styrelsen underrättats och som bidrar till att ohyran sprids i huset.
- Att bostadsrättshavaren inte iakttar ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar.
- Att bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa ett giltigt skäl till detta.
- Att bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han/hon ska göra enligt bostadsrättslagen.
- Att lägenheten helt eller delvis används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

38§ Hinder för förverkande

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av liten betydelse. I enlighet med bostadsrättslagens regler ska föreningen i vissa fall uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Se bostadsrättslagen (1991:614).

39§ Ersättning vid uppsägning

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till skadestånd. Om bostadsrättshavare eller någon som tillhör dennes hushåll, eller gästar denne, tillfogar föreningen extra kostnader genom eget vållande, genom vårdslöshet eller försummelse är bostadsrättshavaren skyldig att stå för kostnaden.

40§ Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsälgas enligt reglerna för bostadsrättslagen.

41§ Framtida underhåll

Inom föreningen ska en underhållsplan upprättas. Avsättning till fond för yttre underhåll ska ske i enlighet med denna.

42§ Tolkning

I allt som rör föreningens verksamhet gäller utöver dessa stadgar, bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar, liksom annan lag som berör föreningens verksamhet. Om bestämmelser i dessa stadgar i ett senare skede skulle komma att stå i strid med tvingande lagstiftning gäller lagens bestämmelser.

Föreningen har utfärdat ordnings- och trivselregler för förtydligande av dessa stadgar.

43§ Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade vid ordinarie stämmomötet är ense om det. Ändringar i stadgarna är därefter giltigt endast efter beslut som fattats av två på varandra följande föreningsstämmor och mer än hälften av de röstande på första stämman gått med på beslutet respektive minst 2/3 på den andra stämman.