

Årsredovisning 2024

Brf Bjurholmsparken

769624-2242



Välkommen till årsredovisningen för Brf Bjurholmsparken

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-12-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-12-31.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Harven 38	2013	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1969

Föreningen har 47 bostadsrätter om totalt 1 610 kvm och 2 lokaler om 75 kvm. Byggnadernas totalyta är 1685 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lars Wahlström	Ordförande
Aimee Mackenzie	Styrelseledamot
Jessica Pehrsson	Styrelseledamot
Peter Andersson	Styrelseledamot
Sarbjit Singh	Styrelseledamot

Valberedning

Hedda Hyland
Kent Jardemark

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening

Revisorer

David Trosell Revisor Ernst & Young

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2025** ● Åtgärdade dagvattenavlopp innergård
Stuprör åtgärdat
Terrassräcken som saknats installerade
- 2024** ● Trädfällning samt utemöbler innergård
- 2022** ● Tätning av ytskikt och målning av räcken på kungsbalkonger plan 6
Tätning läckande terrass på plan 6
Installation avfuktare i undre källare
Installation av tryckstegringspump

Planerade underhåll

- 2025-2026** ● Puts Fasad öster
Puts Fasad norr mot Harven 37

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
El	Ellevio/Fortum
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Kabel-tv & bredband	Tele2
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Nabo
Vattenleverantör	Stockholm Vatten
Värme	Stockholm Exergi

Övrig verksamhetsinformation

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Bjurholmsparken 769624-2242, registrerades den 13:e december 2012 vid Bolagsverket. Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades den 31 december 2012.

Hysesfastigheten Harven 38 förvärvades 2013 av Nevrah 38 Fastighets AB. Därefter bildades en ekonomisk förening, Bjurholmsparken AB. Bjurholmsparken AB fusionerades samma år med Nevrah som vid tidpunkten även

förvärvade dåvarande Acapulco Hotell AB vilken övergick i föreningens ägo. Därefter omvandlades den ekonomiska föreningen till den nuvarande bostadsrättsföreningen och Acapulco Hotell AB likviderades vilket frigjorde 37 lägenheter.

En renovering av fastigheten samt lägenheterna genomfördes och bostadsrättslägenheterna såldes av för att bekosta föreningens köp av fastigheten.

I fastigheten fanns även ett antal hyresrätter. Dessa renoverades ej utan såldes i befintligt skick till de dåvarande hyresgästerna. Den sista kvarvarande hyresrätten omvandlades 2021 till bostadsrätt och försåldes till hyresgästen. Våren 2022 omvandlades en bostadsrättslokal till bostadsrätt och uppläts till innehavaren. Genom de sistnämnda affärerna förbättrades föreningens ekonomi vilket bland annat möjliggjorde att föreningen kunde amortera 1.000.000 kronor vid ingången av 2023 samt att föreningen i januari 2024, efter räkenskapsårets slut, amorterat ytterligare 1.000.000 kronor på föreningens lån.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen amorterade i januari 2024 1.000.000 kronor på föreningens lån

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 57 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 60 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 895 937	1 789 566	1 678 618	1 674 928
Resultat efter fin. poster	-245 137	-225 928	-644 458	-680 376
Soliditet (%)	87	86	86	85
Taxeringsvärde	69 031 000	69 031 000	69 031 000	49 905 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 042	1 001	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,5	89,3	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 977	9 598	9 598	10 631
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 578	9 171	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	57	138	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	37	55	58	36
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	168	150	132	138
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	52	42	46	26
Energikostnad per kvm totalyta, kr	257	247	236	200
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,77	2,83	-	-
Räntekänslighet (%)	8,61	9,59	-	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Föreningen har likt många av de föreningar som bildades under 2000-talets två första decennier en relativt hög skuldsättning.

Styrelsen fokuserar på att kassaflödet ska vara positivt och att det ska kunna stärka kassan även efter det att oförutsedda utgifter för smärre reparationer och andra åtgärder betalats. Styrelsen har även som mål att de eventuella tillgångar som föreningen äger ska kunna kapitaliseras. Försäljningen av den sista återstående hyresrätten samt ombildningen av bostadsrättslokalen till bostadsrätt är exempel på det senare som möjliggjort att föreningens skulder har kunnat amorteras med två miljoner kronor från 2022 till januari 2024. Samtidigt har intäkterna bidragit till planerade underhålls- och reparationsarbeten samt till en stärkt kassa som ger oss utrymme att genomföra de åtgärder som är inplanerade i föreningens underhållsplan de närmaste åren.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	97 085 000	-	-	97 085 000
Upplåtelseavgifter	1 140 747	-	-	1 140 747
Fond, yttre underhåll	76 328	-	30 715	107 043
Balanserat resultat	-2 461 380	-225 928	-30 715	-2 718 023
Årets resultat	-225 928	225 928	-245 137	-245 137
Eget kapital	95 614 767	0	-245 137	95 369 630

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-2 718 023
Årets resultat	-245 137
Totalt	-2 963 160
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	38 164
Balanseras i ny räkning	-3 001 324
	-2 963 160

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 895 937	1 789 566
Övriga rörelseintäkter	3	5	14 867
Summa rörelseintäkter		1 895 942	1 804 433
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 245 455	-1 110 157
Övriga externa kostnader	9	-149 835	-115 907
Personalkostnader	10	0	78 623
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-341 208	-341 208
Summa rörelsekostnader		-1 736 498	-1 488 649
RÖRELSERESULTAT		159 444	315 784
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 937	6 563
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-414 518	-548 275
Summa finansiella poster		-404 581	-541 712
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-245 137	-225 928
ÅRETS RESULTAT		-245 137	-225 928

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	109 068 939	109 397 643
Markanläggningar	13	86 941	99 445
Maskiner och inventarier	14	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		109 155 880	109 497 088
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		109 155 880	109 497 088
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		11 656	13 253
Övriga fordringar	15	106 218	103 217
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	149 100	100 149
Summa kortfristiga fordringar		266 974	216 619
Kassa och bank			
Kassa och bank		759 062	1 835 613
Summa kassa och bank		759 062	1 835 613
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 026 036	2 052 232
SUMMA TILLGÅNGAR		110 181 916	111 549 320

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		98 225 747	98 225 747
Fond för yttre underhåll		107 043	76 328
Summa bundet eget kapital		98 332 790	98 302 075
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 718 023	-2 461 380
Årets resultat		-245 137	-225 928
Summa fritt eget kapital		-2 963 160	-2 687 308
SUMMA EGET KAPITAL		95 369 630	95 614 767
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	14 453 430	10 453 430
Summa långfristiga skulder		14 453 430	10 453 430
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	5 000 000
Leverantörsskulder		50 630	87 668
Skatteskulder		8 189	6 589
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	300 036	386 866
Summa kortfristiga skulder		358 855	5 481 123
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		110 181 916	111 549 320

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	159 444	315 784
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	341 208	341 208
	500 652	656 992
Erhållen ränta	9 937	6 563
Erlagd ränta	-524 602	-439 823
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-14 013	223 732
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-50 355	-89 164
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-12 184	-157 288
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-76 552	-22 720
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 000 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 076 552	-22 720
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 835 613	1 858 333
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	759 062	1 835 613

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bjurholmsparken har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Markanläggningar	5 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 549 776	1 482 727
Hysesintäkter, lokaler	168 792	164 293
Kabel-TV/Bredband	128 616	128 616
Övriga intäkter	294	0
Andrahandsuthyrning	48 459	13 930
Summa	1 895 937	1 789 566

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	5	1
Elprisstöd	0	14 866
Summa	5	14 867

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	64 216	63 708
Larm och bevakning	5 416	3 792
Städning	53 957	48 973
Besiktning och service	3 649	915
Ventilationskontroll OVK	22 500	0
Brandskydd	56 760	10 352
Hiss	5 866	6 295
Övriga serviceavtal	8 132	0
Trädgårdsarbete	238	0
Snöskottning	0	6 901
Service värmeanläggning	2 901	0
Övrigt	18 060	22 247
Summa	241 695	163 182

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	36 540
Tvättstuga	0	4 330
Trapphus/port/entr	0	4 298
Källarutrymmen	0	4 488
Dörrar och lås/porttele	0	6 375
VA	59 144	61 151
Hissar	51 363	3 757
Tak	0	6 063
Summa	110 507	127 002

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	0	7 449
Summa	0	7 449

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	61 959	92 018
Uppvärmning	282 613	253 432
Vatten	88 099	70 482
Sophämtning	103 242	79 782
Summa	535 913	495 714

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	45 221	39 917
Övrigt	17 080	0
Bredband/Kabeltv	159 397	146 748
Arvode teknisk förvaltning	47 776	46 460
Fastighetsskatt	87 866	83 686
Summa	357 340	316 811

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	377	595
Övriga förvaltningskostnader	58 564	31 266
Juridiska kostnader	6 075	0
Revisionsarvoden	31 875	33 750
Ekonomisk förvaltning	49 769	46 000
Bankkostnader	3 175	4 295
Summa	149 835	115 907

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	0	-66 788
Sociala avgifter	0	-11 835
Summa	0	-78 623

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	413 905	547 964
Övriga räntekostnader	613	311
Summa	414 518	548 275

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	113 406 096	113 406 096
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	113 406 096	113 406 096
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 008 453	-3 679 749
Årets avskrivning	-328 704	-328 704
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 337 157	-4 008 453
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	109 068 939	109 397 643
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>47 665 460</i>	<i>47 665 460</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	23 031 000	23 031 000
Taxeringsvärde mark	46 000 000	46 000 000
Summa	69 031 000	69 031 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	250 000	250 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	250 000	250 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-150 555	-138 051
Årets avskrivning	-12 504	-12 504
Utgående ackumulerad avskrivning	-163 059	-150 555
Utgående restvärde enligt plan	86 941	99 445

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	150 082	150 082
Utgående anskaffningsvärde	150 082	150 082
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-150 082	-150 082
Utgående avskrivning	-150 082	-150 082
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	50 136	48 568
Övriga fordringar	56 082	54 649
Summa	106 218	103 217

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	116 418	70 078
Fastighetsskötsel	16 829	16 054
Försäkringspremier	11 677	10 184
Förvaltning	4 176	3 833
Summa	149 100	100 149

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2027-01-28	3,51 %	4 000 000	5 000 000
SEB	2027-03-28	2,70 %	5 200 000	5 200 000
SEB	2028-06-28	4,78 %	5 253 430	5 253 430
Summa			14 453 430	15 453 430
Varav kortfristig del			0	5 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 453 430 kr.

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

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35 843	32 277
El	4 088	6 260
Uppvärmning	36 565	37 633
Vatten	14 697	11 779
Utgiftsräntor	13 995	124 079
Förutbetalda avgifter/hyror	174 848	154 838
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
Summa	300 036	386 866

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	40 000 000	40 000 000

Underskrifter

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

Stockholm

Aimee Mackenzie
Styrelseledamot

Jessica Pehrsson
Styrelseledamot

Lars Wahlström
Ordförande

Peter Andersson
Styrelseledamot

Sarbjit Singh
Styrelseledamot

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

Ernst & Young
David Trosell
Auktoriserad revisor



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bjurholmsparken, org.nr 769624-2242

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bjurholmsparken för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslutet har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



**Shape the future
with confidence**

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Bjurholmsparken för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 vi 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Nyköping den dag som framgår av min digitala signatur

Ernst & Young AB

David Trosell
Auktoriserad revisor