



Styrelsen för HSB Brf Bjälken nr 178 i Stockholm

Org.nr: 716417-4422

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Förvaltningsberättelse avseende verksamhetsåret 2024

Föreningen och fastigheten

Föreningen bildades den 16 september 1980 och registrerades hos Länsstyrelsen den 17 november 1980. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Bjälken 6 i Högalids församling, Stockholms kommun. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, äger marken som föreningens fastighet är belägen på.

Fastighetens byggnadsår är 1903–1905. En omfattande renovering genomfördes 1981–1982.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Folksam. Från och med 2013 har föreningen tecknat gemensamt bostadsrättstillägg för alla bostadsrätter. Dessutom finns en Allframtidsförsäkring mot brand hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor och ett fullservice skadedjursavtal med Anticimex.

Föreningens underhållsplan upprättades av SBC 2011 och sträcker sig från 2011 – 2031.

Fastigheten inrymmer 29 lägenheter, upplåtna med bostadsrätt, med en sammanlagd yta av 2 309 kvm samt fyra lokaler med en sammanlagd yta av 590 kvm. Samtliga lokaler var uthyrda under 2024.

Medlemsinformation

Den 1 januari hade föreningen 43 medlemmar. Under året lämnade två medlemmar föreningen och två nya medlemmar tillkom varför antalet medlemmar även vid årets slut uppgår till 43. Under året har en lägenhetsöverlåtelse skett.

Antal lägenheter av respektive storlek

1 rok - 6
2 rok - 10
3 rok - 7
4 rok - 2
5 rok - 4
Summa: 29

Utvecklingen av årsavgifterna under den senaste tioårsperioden

2025-01-01	höjning 2%	2020-01-01	oförändrad
2024-01-01	höjning 10%	2019-01-01	oförändrad
2023-01-01	höjning 8%	2018-01-01	oförändrad
2022-01-01	höjning 2%	2017-01-01	oförändrad
2021-01-01	oförändrad	2016-01-01	oförändrad

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021	2020
Intäkter, tkr	2 925	2 705	2 484	2 417	2 321
Resultat efter finansiella poster, tkr	-323	1 423	179	-1 061	-1 093
Soliditet, %	32	32	27	27	30
Årsavgift, kr/kvm	857	779	721	707	707
Årsavgifter i relation till totala intäkter, %	68	66	67	68	70
Energikostnad, kr/kvm	250	229	204	207	175
Sparande, kr/kvm	475	372	415	243	375
Skuldsättning totalyta, kr/kvm	4 499	4 626	4 683	4 741	4 792
Skuldsättning boyta, kr/kvm	5 648	5 808	5 880	5 953	6 016
Räntekänslighet, %	7	7	8	8	9

Definitioner av nyckeltal finns under Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat är hänförligt till målningen och renoveringen av gatufasadernas fönster. Det är styrelsens uppfattning att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Styrelsens sammansättning

Vid den ordinarie föreningsstämman 2024-06-11 valdes fem ordinarie ledamöter och två suppleanter till föreningens styrelse för en mandattid på ett år. Fyra ordinarie ledamöter och båda suppleanterna var omval, medan en ordinarie ledamot var nyval. Därutöver har HSB Stockholm i enlighet med gällande stadgar utsett en ordinarie ledamot. Inför årsstämman våren 2025 ser styrelsen ut enligt nedan.

Ordinarie:	Jan Stjernkvist	ordförande	ekonomifrågor
	Åke Johnson	vice ordförande	fastighetsfrågor
	Therése Ohlsson	sekreterare	
	Henrik Rydén		
	Carl Jernberg		
	Fredrik Hällöv	av HSB vald ledamot	

Suppleanter: Peder Jorup
Lisa Petersson

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av Jan Stjernkvist, Åke Johnson, Henrik Rydén och Carl Jernberg, två i förening.

Föreningsvalda revisorer är Hjalmar Nyström som ordinarie, samt Martin Franzén som suppleant. Revision av Brf Bjälken genomförs av Kungsbron Borevision som är extern revisor vald av HSB.

Peter Frantzell och Pia Kald utsågs till valberedning.

Förvaltning

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-06-11. Under verksamhetsåret har elva protokollförda styrelsesammanträden hållits. Därutöver har hela och delar av styrelsen haft kontakter via e-post och telefon samt träffats vid arbetsmöten vilka ej protokollförts.

Inga arvoden eller ersättningar har utbetalats till styrelsen. Alla föreningsvalda styrelseledamöter samt suppleanter arbetar helt ideellt. Några anställda har ej funnits.

Fastighetsförvaltningen samt fastighetsskötseln sker i föreningens egen regi i enlighet med av styrelsen antagen ansvarsfördelning som anges ovan vid styrelseledamöter. HSB Stockholm svarar för redovisnings- och ekonomitjänster (inkluderande inkomst- och fastighetsdeklarationer), hyresredovisning, medlemsregister samt överlåtelse- och pantförskrivningsärenden m.m.

Trappstädning sköts av Rent Nöje Städconsult enligt löpande avtal.

Föreningen har ett snöskottningsavtal med Jonaesons Bleck & Plåtslageri avseende fastighetens tak.

Föreningen har avtal med Stockholm Vatten och Avfall för hämtning av hushållssopor samt matavfall. Därutöver finns avtal med PreZero för hämtning av förpackningar för återvinning och grovavfall.

Avseende fastighetens två hissar finns ett underhållsavtal med Kone.

Under åren 2008 – 2012 renoverades samtliga fönster.

Hösten 2010 uppdrogs åt SBC (Sveriges BostadsrättsCentrum) att utarbeta en underhållsplan för Brf Bjälken. Underhållsplanen levererades våren 2011 och är ett verktyg för planering av underhållet av föreningens fastighet.

Sommaren 2012 anlätades HSB Konsult AB för att göra en genomgång av fastighetens fasader, portar och tak för att därigenom bedöma status och kunna prioritera fastighetens angelägnaste underhållsåtgärder. Utifrån det beslutades att gå vidare med omputsning av fasaderna mot Lundagatan och Ansgariegatan, vissa takåtgärder samt målningsrenovering av trapphusen.

I juli 2013 tecknades avtal avseende en totalentreprenad med start i augusti samma år. Gatufasaderna mot Lundagatan och Ansgariegatan som var väldigt dåliga knackades ned och putsades om medan gavelfasaderna mot Hellstens Malmgård renoverades. Samtliga fönsterlister och fönsterbleck på gavelfasaderna målades. Fasaden mot gården som var i bättre skick än gatufasaderna sågs över och reparerades där det var nödvändigt.

Taket sågs över och kompletterades med större takplåtsöverhäng vid gavlarna. Snörasskydden kompletterades på några ställen där det saknades. Dessutom installerades värmeslingor för frostfritt i stuprören.

Portar och trapphus målningsrenoverades. Trapphusbelysningen moderniserades genom installation av rörelsevakter istället för tryckknappar och armaturerna bestyckades med energisnåla LED-lampor.

Entreprenaden slutbesiktigades och godkändes i mars 2014. I februari 2019 genomfördes den garantibesiktning som ska göras innan den femåriga garantin löper ut. Inga väsentliga brister identifierades under garantibesiktningen.

Entreprenaden finansierades, förutom av föreningens egna medel, genom nyupplåning av två MSEK i november 2013 och två MSEK i februari 2014.

Under 2015 stamspolades fastighetens avloppsledningar i samtliga lägenheter, lokaler och allmänna utrymmen samt dagvattenbrunnarna på gården.

Sommaren 2017 målades taket om och utstegsluckorna kompletterades med skyddsräcken.

Miljöförvaltningen inom Stockholms stad inspekterade under sommaren 2016 ventilations-systemet i lokalen som hyrs ut Stockholms stads fastighetskontor och där förskolan Entill Crocodill bedriver förskoleverksamhet. Ljudnivån från ventilationssystemet befanns vara för hög och måste åtgärdas.

Ett nytt ventilationsaggregat installerades under sommaren 2017 samtidigt som en översyn av ventilationskanaler och ventilationsdon genomfördes. Ljudnivån i förskolans samtliga verksamhetsrum överstiger därefter inte 30dBA vilket är det godkända gränsvärdet.

Föreningen drabbades under 2017 och 2018 av läckor på böjarna i systemet för varmvattencirkulation (VVC) vilket resulterade i omfattande vattenskador. Återställningen efter vattenskadorna innebär en väsentligt negativ resultateffekt.

Föreningen har därefter gjort en översyn av VVC-systemet i syfte att förebygga fler vattenskador framöver, vilket lett till att följande åtgärder genomfördes: rörböjar i systemet har bytts ut, ventiler vid respektive stamläge i källaren har bytts ut samt att pumpen bytts ut till en tryckstyrd pump. Översynen omfattar även kartläggning av status avseende avlopps- och värme-systemen.

Under hösten 2019 anlätades samma konsulter som 2012 för att göra en statusbesiktning av fastighetens fasader mot gården. Det resulterade i ett dokument för upphandling av omputsning av fasaderna mot gården och gavelfasaderna. Därutöver målning och renovering av fönstren mot gården, förnyelse av förskolans entré och översyn av gårdsbelysningen.

Upphandling genomfördes under våren 2020. Entreprenaden startade under sommaren och avslutades i början av 2021. Under arbetets gång framkom att de gamla trapphusfönstren i enkelglas var i sämre skick än befarat varför beslut togs att installera nya fönsterkarmar och nya dubbelkopplade tvåglasfönster. Innerbågen har energiglas och ytterbågen kulturglas.

Entreprenaden finansierades, förutom av föreningens egna medel, genom nyupplåning av 2,2 MSEK i november 2020.

Under 2022 stamspolades fastighetens avloppsledningar i samtliga lägenheter, lokaler och allmänna utrymmen samt dagvattenbrunnarna på gården. Under året genomfördes även rensning och rengöring av fastighetens ventilationssystem.

2024 renoverades och målades gatufasadernas fönster och balkongräcken.

Under 2025 planeras för underhållsåtgärder av balkongplattornas ytskikt samt renovering och målning av husets entréportar. Därutöver planeras en renovering av föreningens gemensamma tvättstuga.

Föreningens banklån uppgick i december 2024 till drygt 13,0 MSEK varav cirka 5,7 MSEK till rörlig ränta och cirka 7,3 MSEK till fast ränta med olika löptider.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 462 100	1 557 178	356 330	1 423 140	6 798 748
Reservering fond för yttre underhåll		423 140	-423 140		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning			1 423 140	-1 423 140	
Årets resultat				-322 525	-322 525
Belopp vid årets slut	3 462 100	1 980 318	1 356 330	-322 525	6 476 223

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 356 330 kr
Årets resultat	<u>-322 525 kr</u>
	1 033 805 kr

Styrelsen föreslår en avsättning om 67 170 kr till fonden för yttre underhåll.

Avsättning till fonden för yttre underhåll	67 170 kr
Balanserat resultat	<u>966 635 kr</u>
	1 033 805 kr

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och finansiella ställning finns i efterföljande resultaträkning och balansräkning med tillhörande noter.



HSB Brf Bjälken nr 178 i Stockholm

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Resultaträkning			
Intäkter			
Rörelseintäkter	Not 1	2 925 415	2 705 378
Försäkringsersättning avseende föregående års vattenskada		0	662 843
Summa intäkter		2 925 415	3 368 221
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 241 024	-1 256 250
Övriga externa kostnader	Not 3	-50 410	-43 481
Planerat underhåll		-1 381 563	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-318 791	-318 791
Summa rörelsekostnader		-2 991 788	-1 618 522
Rörelseresultat		-66 373	1 749 699
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	96 069	50 136
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-352 221	-376 695
Summa finansiella poster		-256 152	-326 559
Årets resultat		-322 525	1 423 140

**HSB Brf Bjälken nr 178 i Stockholm**

Balansräkning		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 6	16 445 681	16 764 472
		16 445 681	16 764 472
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 7	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		16 446 181	16 764 972
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	6 987
Avräkningskonto HSB		788 407	959 109
Sparkonto HSB		740 110	75 948
Övriga fordringar	Not 8	16 153	11 565
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	137 767	113 180
		1 682 437	1 166 789
Kortfristiga placeringar	Not 10	2 100 000	3 000 000
Kassa och bank	Not 11	94 151	75 673
Summa omsättningstillgångar		3 876 588	4 242 462
Summa tillgångar		20 322 769	21 007 434

**HSB Brf Bjälken nr 178 i Stockholm**

Balansräkning		2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 462 100	3 462 100
Yttre underhållsfond		1 980 318	1 557 178
		<u>5 442 418</u>	<u>5 019 278</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 356 330	356 330
Årets resultat		-322 525	1 423 140
		<u>1 033 805</u>	<u>1 779 470</u>
Summa eget kapital		<u>6 476 223</u>	<u>6 798 748</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	5 405 000	3 635 500
		<u>5 405 000</u>	<u>3 635 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	7 637 177	9 774 177
Leverantörsskulder		121 899	94 688
Skatteskulder		145 490	144 301
Fond för inre underhåll		12 509	12 509
Övriga skulder	Not 14	53 417	39 377
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	471 054	508 134
		<u>8 441 546</u>	<u>10 573 186</u>
Summa skulder		13 846 546	14 208 686
Summa eget kapital och skulder		20 322 769	21 007 434

**HSB Brf Bjälken nr 178 i Stockholm**

	2024-01-01	2023-01-01
Kassaflödesanalys	2024-12-31	2023-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	-66 373	1 749 699
Justering för avskrivningar	318 791	318 791
Erhållen ränta	98 386	40 470
Erlagd ränta	-391 050	-354 957
Kassaflöde från löpande verksamhet före rörelsekapitalförändringar	-40 246	1 754 003
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-24 505	-20 178
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	44 189	-230 340
Kassaflöde från löpande verksamhet	-20 562	1 503 485
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Amorteringar	-367 500	-167 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-367 500	-167 500
Årets kassaflöde	-388 062	1 335 985
Likvida medel vid årets början	4 110 730	2 774 745
Likvida medel vid årets slut	3 722 668	4 110 730

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, sparkonto samt kortfristiga placeringar hos HSB i de likvida medlen.



HSB Brf Bjälken nr 178 i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1(K3) samt bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden. Totalt har byggnaden under året skrivits av med 1,4% av anskaffningsvärdet.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 630 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1,0% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 7 323 561 kr.

Definitioner av nyckeltal

Soliditet - Eget kapital i relation till balansomslutning.

Räntekänslighet, % - Höjning av årsavgifterna motsvarande en procentenhets höjning av räntan på de räntebärande lånen.

Årsavgift, kr/kvm - Totala årsavgifter delat med den totala boytan.

Årsavgifter i relation till totala intäkter, % - Totala årsavgifter delat med totala intäkter.

Energikostnad, kr/kvm - Totala kostnader för värme, el och vatten delat med totalytan (boyta plus lokalyta).

Skuldsättning totalyta, kr/kvm - Räntebärande lån delat med totalytan (boyta plus lokalyta).

Skuldsättning boyta, kr/kvm - Räntebärande lån delat med boytan.

Sparande, kr/kvm - Resultat efter finansiella poster minus kostnader för planerat underhåll och avskrivningar delat med totalytan (boyta plus lokalyta).



HSB Brf Bjälken nr 178 i Stockholm

Noter		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 1	Rörelseintäkter		
	Årsavgifter	1 978 584	1 798 342
	Hyror	926 609	874 864
	Övriga intäkter	20 222	32 172
		2 925 415	2 705 378
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	103 710	101 233
	Reparationer	38 783	146 850
	Vattenskador	0	1 995
	El	88 827	73 262
	Uppvärmning	526 413	487 744
	Vatten	108 746	102 865
	Sophämtning	78 867	62 685
	Fastighetsförsäkring	90 984	77 137
	Kabel-TV och bredband	6 637	8 062
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	145 490	144 301
	Förvaltningsarvoden	52 567	50 116
		1 241 024	1 256 250
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	5 696	3 228
	Administrationskostnader	7 078	7 180
	Extern revision	16 250	13 125
	Medlemsavgifter	12 190	11 190
	Föreningsverksamhet	9 196	8 758
		50 410	43 481
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter HSB avräkningskonto och sparkonto	14 515	1 784
	Ränteintäkter HSB bunden placering	81 517	48 311
	Övriga ränteintäkter	37	41
		96 069	50 136
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader till kreditinstitut	350 160	375 745
	Räntekostnader, skattekonto	1 111	0
	Övriga finansiella kostnader	950	950
		352 221	376 695



HSB Brf Bjälken nr 178 i Stockholm

Noter	2024-12-31	2023-12-31
Not 6 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	22 389 913	22 389 913
Anskaffningsvärde mark	2 191 600	2 191 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 581 513	24 581 513
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-7 817 041	-7 498 250
Årets avskrivningar	-318 791	-318 791
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 135 832	-7 817 041
Utgående bokfört värde	16 445 681	16 764 472
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	34 000 000	34 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 422 000	4 422 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	65 000 000	65 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	5 400 000	5 400 000
Summa taxeringsvärde	108 822 000	108 822 000
Not 7 Långfristigt värdepappersinnehav		
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	16 153	11 565
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	130 417	103 513
Upplupna ränteintäkter	7 350	9 667
	137 767	113 180
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 10 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB	2 100 000	3 000 000
Not 11 Kassa och bank		
Nordea plusgiro	94 151	75 673

**HSB Brf Bjälken nr 178 i Stockholm****Noter** **2024-12-31** **2023-12-31****Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändrings- dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39758422863	3,61%	2025-04-11	1 826 810	30 000
Nordea	39788968988	1,14%	2025-04-16	1 865 500	25 500
Nordea	39758439251	3,10%	2025-06-17	3 882 867	50 000
Nordea	39758400908	3,74%	2026-01-21	1 785 000	20 000
Nordea	39758229281	1,27%	2026-10-15	1 770 000	20 000
Nordea	39758477765	2,90%	2027-11-17	1 912 000	22 000
				13 042 177	167 500

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 12 204 677

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **5 405 000**

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Genomsnittsräntan på balansdagen uppgick till 2,70%. Föregående år var det 2,98%.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 13 959 000 13 959 000

Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Lån som ska konverteras nästa år	7 575 177	9 728 677
Nästa års amortering av långfristiga skulder	62 000	45 500
	7 637 177	9 774 177

Not 14 Övriga skulder

Depositioner	30 000	30 000
Övriga kortfristiga skulder	23 417	9 377
	53 417	39 377

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda avgifter och hyror	324 980	347 894
Upplupna räntekostnader	15 017	53 846
Övriga upplupna kostnader	131 057	106 394
	471 054	508 134

Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter årets slut.



HSB Brf Bjälken nr 178 i Stockholm

Noter

2024-12-31

2023-12-31

Stockholm, den 30 april 2025

Jan Stjernkvist

Åke Johnson

Therese Ohlsson

Henrik Rydén

Carl Jernberg

Fredrik Hällöv

Vår revisionsberättelse har **Z50516** lämnats beträffande denna årsredovisning

Hjalmar Nyström

Andreas Holman

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bjälken nr 178 i Stockholm, org.nr. 716417-4422

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bjälken nr 178 i Stockholm 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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. 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Bjälken nr 178 i Stockholm för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

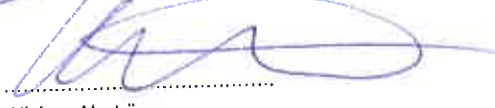
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 16 / 5 2025



Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Hjalmar Nyström
Av föreningen vald revisor