Årsredovisning

BRF Björken
Org nr: 769615-8794

2025-01-01 – 2025-12-31



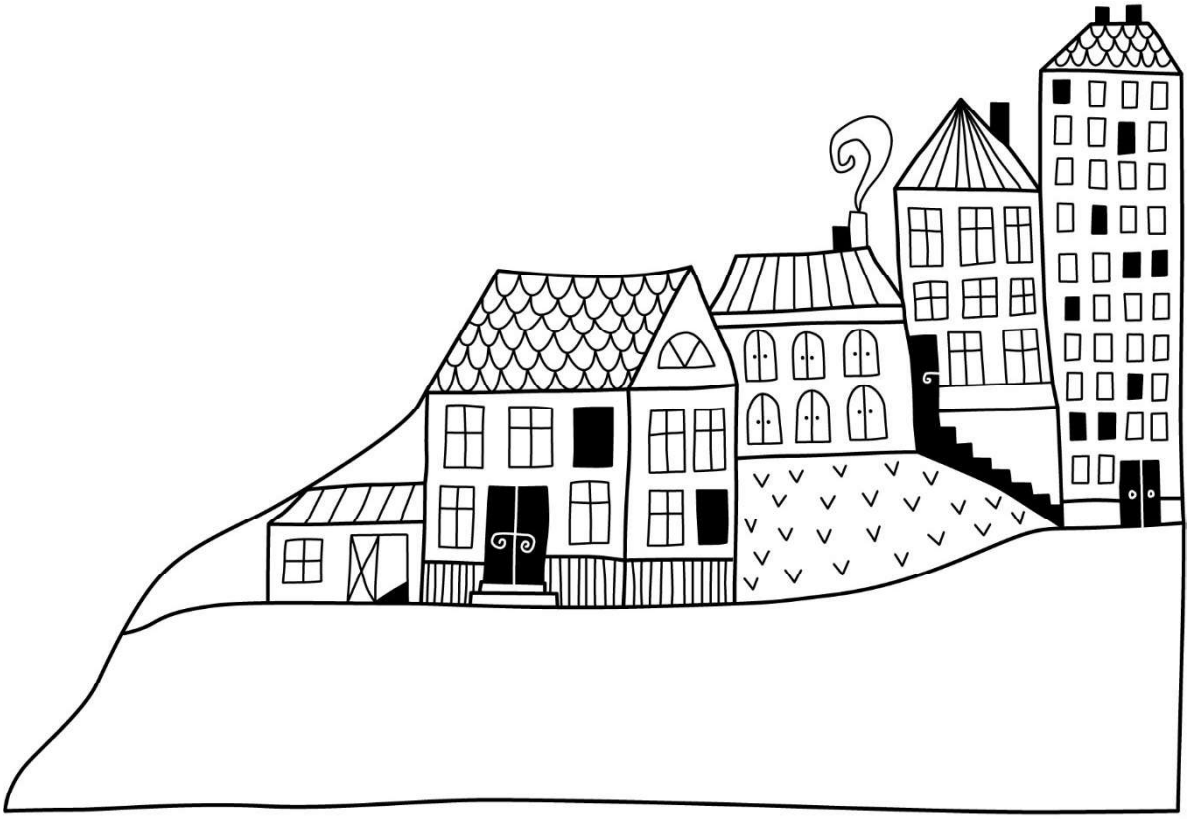
Document ID 09222115557571518124 Signed ES, LD, ON, NG, MF, ÅA

Document ID 09222115557571518124 Signed ES, LD, ON, NG, MF, ÅA

Innehållsförteckning

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

Bilagor
Revisionsberättelse
Att bo i BRF



Document ID 092221155571571518124 Signed ES, LD, ON, NG, MF, ÅA

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Björken får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2025-01-01 *till* 2025-12-31

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

Samtliga p-platser och carportar har motorvärmare och har också möjlighet att anslutas för laddning av elbil.

Total tomtarea	1 943 m²
Total bostadsarea	2 365 m²

Årets taxeringsvärde	74 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	71 000 000 kr

Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.
I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.
Från och med 1 januari 2026 har föreningen bytt försäkringsbolag till Dina försäkringar. I den nya fastighetsförsäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Document ID 092221155571571518124 Signed ES, LD, ON, NG, MF, ÅA

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 84 tkr och planerat underhåll för 111 tkr.
Årets underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar.

Föreningens underhållsplan visar ett underhållsbehov på totalt 15 844 tkr för de närmsta 30 åren. Det motsvarar ett underhållsbehov på ca 528 tkr/år (223 kr/m2/år).

Av planens underhållskostnader utgör 12 049 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 3 795 tkr för de närmsta 30 åren och det motsvarar ca 53 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 inklusive årets underhåll, rekommenderas en avsättning på 60 tkr i planen för räkenskapsåret.

Avsättning till fonden har gjorts med 60 tkr i enlighet med föreningens stadgar.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Dränkpump	45 tkr
Översyn fasadfogar	66 tkr

Utöver ovan har föreningen också investerat i laddstolpar/motorvärmare till 28 p-platser under året.
Efter bidrag på 50 % av kostnaden har dessa kostat föreningen 168 tkr.
Kostnaden delas upp i 10 år och bokförs i form av avskrivningar.

Under nästa räkenskapsår planeras

Målning av träfasader vid uteplatser och balkonger.
Fortsatt översyn av fasadfogar.

Document ID 092221155557571518124 Signed ES, LD, ON, NG, MF, ÅA

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	2026
Lennart Danielsson	Vice ordförande	2027
Olle Nelzén	Ledamot/kassör	2027
Nils Gunnarsson	Ledamot	2026
Mikael Flink	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Karina Johansson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Åsa Axell BoRevision AB	Revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Ågren	2026
Johan Andersson	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Årets resultat är – 515 tkr och det är 46 tkr bättre än föregående år.

Under året har föreningen utökat ett av sina lån i samband med investeringen av laddplatser med 800 tkr. Trots detta beräknas räntekostnaden totalt minska under nästa år, eftersom föreningen har omförhandlat lån till fördelaktigare ränta i slutet av räkenskapsåret.

I resultatet ingår avskrivningar med 711 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet +196 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 41 personer.
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer och årets avgående medlemmar till 2 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 42 personer.
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.
Inför 2026 har hyran för parkeringsplatserna höjts med 50 kr/månad och kostnad för förbrukad el för motorvärme och laddning debiteras brukaren.

Document ID 09222115557571518124 Signed ES, LD, ON, NG, MF, ÅA

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	2 094	1 913	1 832	1 789	1 781
Resultat efter finansiella poster*	−515	−561	−443	−58	176
Resultat exkl avskrivningar	196	132	69	455	693
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	136	73	−309	42	313
Årets kassaflöde	317	−96	−103	232	33
Soliditet %*	74	75	74	75	74
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	91	90	91	91
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	821	747	711	694	692
Energikostnad kr/kvm*	138	127	134	141	120
Underhållsfond kr/kvm	884	905	920	970	839
Reservering till underhållsfond kr/kvm	25	25	160	175	161
Sparande kr/kvm*	130	118	238	236	293
Skuldsättning kr/kvm*	6 666	6 462	6 555	6 658	6 760
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 666	6 462	6 555	6 658	6 760
Räntekänslighet %*	8,1	8,6	9,2	9,6	9,8

* obligatoriska nyckeltal

Document ID 09222115557571518124 Signed ES, LD, ON, NG, MF, ÅA

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. En stor del av föreningens kostnader utgörs av avskrivningar som inte påverkar föreningens likviditet.
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.

Document ID 09222115557571518124 Signed ES, LD, ON, NG, MF, ÅA

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	22 996 000	22 784 000	2 140 223	−1 010 310	−561 411
Disposition enl. årsstämmobeslut				−561 411	561 411
Reservering underhållsfond			60 000	−60 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			−110 650	110 650	
Årets resultat					−514 748
Vid årets slut	**22 996 000**	**22 784 000**	**2 089 573**	**−1 521 071**	**−514 748**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−1 571 721
Årets resultat	−514 748
Årets fondreservering enligt stadgarna	−60 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	110 650
Summa	**−2 035 819**
Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:	
Att balansera i ny räkning i kr	**- 2 035 819**

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

Document ID 092221155571571518124 Signed ES, LD, ON, NG, MF, ÅA

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 094 074	1 912 916
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 074	20 302
Summa		**2 099 148**	**1 933 218**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−1 014 381	−1 015 143
Övriga externa kostnader	Not 5	−245 986	−194 312
Personalkostnader	Not 6	−62 433	−68 253
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−710 638	−693 856
Summa rörelsekostnader		**−2 033 438**	**−1 971 564**
Rörelseresultat		**65 711**	**−38 345**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 127	123
Räntekostnader och liknande resultatposter		−581 586	−523 188
Summa finansiella poster		**−580 459**	**−523 065**
Resultat efter finansiella poster		**−514 748**	**−561 411**
Årets resultat		**−514 748**	**−561 411**

Document ID 09222115557571518124 Signed ES, LD, ON, NG, MF, ÅA

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	60 932 690	61 469 175
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	0	6 336
Summa materiella anläggningstillgångar		**60 932 690**	**61 475 511**
Summa anläggningstillgångar		**60 932 690**	**61 475 511**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 10	86 335	17 309
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	271 828	117 793
Summa kortfristiga fordringar		**358 163**	**135 102**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	864 227	547 075
Summa kassa och bank		**864 227**	**547 075**
Summa omsättningstillgångar		**1 222 390**	**682 177**
Summa tillgångar		**62 155 080**	**62 157 687**

Document ID 092221155557571518124 Signed ES, LD, ON, NG, MF, ÅA

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		45 780 000	45 780 000
Fond för yttre underhåll		2 089 573	2 140 223
Summa bundet eget kapital		**47 869 573**	**47 920 223**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−1 521 071	−1 010 310
Årets resultat		−514 748	−561 411
Summa fritt eget kapital		**−2 035 819**	**−1 571 721**
Summa eget kapital		**45 833 754**	**46 348 502**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	4 988 690	3 157 500
Summa långfristiga skulder		**4 988 690**	**3 157 500**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	10 776 750	12 124 940
Leverantörsskulder		227 352	146 455
Skatteskulder		3 897	28 347
Övriga skulder		27 152	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	297 485	351 943
Summa kortfristiga skulder		**11 332 636**	**14 965 440**
Summa eget kapital och skulder		**62 155 080**	**62 157 687**

Document ID 09222115557571518124 Signed ES, LD, ON, NG, MF, ÅA

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	65 711	−38 345
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	710 638	693 856
	776 348	**655 510**
Erhållen ränta	−246	123
Erlagd ränta	−612 958	−481 979
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**163 144**	**173 655**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−221 688	21 092
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	60 513	−70 414
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 969**	**124 333**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i laddplatser	−167 817	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**−167 817**	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−317 000	−220 750
Upptagna lån	800 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**483 000**	**−220 750**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	317 152	−96 417
Likvida medel vid årets början	547 075	643 492
Likvida medel vid årets slut	864 227	547 075
Kassa och Bank BR	864 227	547 075

Document ID 09222115557571518124 Signed ES, LD, ON, NG, MF, ÅA

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.

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.

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

Document ID 09222115557571518124 Signed ES, LD, ON, NG, MF, ÅA

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 819 740	1 654 296
Avgifter för bredband/internet	92 544	84 480
Varmvattenavgifter individuell mätning	27 090	25 790
Hyror, p-platser och carportar	150 900	150 900
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−1 125	−5 550
Elavgifter laddplatser	4 925	3 000
Summa nettoomsättning	**2 094 074**	**1 912 916**

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga fakturerade avgifter pant-och överlåtelseavgifter	5 074	10 139
Försäkringsersättningar	0	10 163
Summa övriga rörelseintäkter	**5 074**	**20 302**

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	−110 650	−95 133
Reparationer	−84 379	−118 550
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−55 168	−52 160
Försäkringspremier	−41 135	−40 328
Bredband/internet	−91 517	−91 781
Serviceavtal	−4 865	−4 642
Obligatoriska besiktningar	−26 479	−25 958
Övriga utgifter, köpta tjänster	−34 119	−9 384
Snö- och halkbekämpning	−75 766	−77 994
Förbrukningsinventarier	−9 848	−9 754
Vatten	−71 876	−57 827
Fastighetsel	−127 072	−128 186
Uppvärmning	−127 751	−113 631
Sophantering och återvinning	−72 123	−75 084
Städning gemensamma ytor	-50 928	-49 632
Trädgårdsskötsel	-30 706	-65 099
Summa driftskostnader	**−1 014 381**	**−1 015 143**

Document ID 09222115557571518124 Signed ES, LD, ON, NG, MF, ÅA

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−170 293	−140 795
IT-kostnader	−3 339	−6 058
Arvode, yrkesrevisorer	−23 875	−16 000
Övriga förvaltningskostnader	−21 332	−10 783
Kreditupplysningar	−525	−1 925
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−3 234	−11 747
Telefon	−1 486	−1 541
Bankkostnader	−5 943	−5 313
Övriga externa kostnader	−15 959	−150
Summa övriga externa kostnader	**−245 986**	**−194 312**

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	−49 933	−55 000
Sammanträdesarvoden	0	−2 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−3 266	0
Sociala kostnader	−9 234	−10 753
Summa personalkostnader	**−62 433**	**−68 253**

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	−680 428	−680 428
Avskrivning Markanläggningar	−23 874	−7 092
Avskrivning Installationer	−6 336	−6 336
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−710 638**	**−693 856**

Document ID 09222115557571518124 Signed ES, LD, ON, NG, MF, ÅA

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	47 434 880	47 434 880
Mark	19 630 000	19 630 000
Markanläggning	162 910	162 910
	67 227 790	**67 227 790**
Årets anskaffningar		
Markanläggning laddplatser	167 817	0
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttringar och utrangeringar markanläggning	−21 065	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**67 374 542**	**67 227 790**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−5 665 439	−4 985 011
Markanläggningar	−93 174	−86 082
	−5 758 613	**−5 071 093**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−680 428	−680 428
Årets avskrivning markanläggningar	−23 874	−7 092
Avskrivningar hänförliga till sålda/utrangerade markanläggningar	21 065	0
Summa årets avskrivningar	**−683 237**	**−687 520**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−6 441 852**	**−5 758 613**
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Restvärde enligt plan vid årets slut	**60 932 690**	**61 469 175**
Varav		
Byggnader	41 089 012	41 769 440
Mark	19 630 000	19 630 000
Markanläggningar	213 678	69 735
Taxeringsvärden		
Bostäder	74 000 000	71 000 000
Totalt taxeringsvärde	**74 000 000**	**71 000 000**
varav byggnader	*48 000 000*	*45 000 000*
varav mark	*26 000 000*	*26 000 000*

Document ID 09222115557571518124 Signed ES, LD, ON, NG, MF, ÅA

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Installationer	87 930	87 930
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**87 930**	**87 930**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	−81 594	−75 258
	−81 594	**−75 258**
Årets avskrivningar		
Installationer	−6 336	−6 336
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-87 930**	**-81 594**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**0**	**6 336**
Varav		
Installationer vattenmätare	0	6 336

Not 10 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 934	17 309
Momsfordringar	83 401	0
Summa övriga fordringar	**86 335**	**17 309**

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	1 373	0
Förutbetalda försäkringspremier	33 789	41 135
Förutbetalt förvaltningsarvode	44 283	42 573
Förutbetald avgifter digitala tjänster	15 640	15 154
Bidrag för elladdplatser	167 817	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 926	18 931
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**271 828**	**117 793**

Not 12 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Räntebärande sparkonto	500 000	0
Företagskonto	8 552	8 552
Transaktionskonto	355 675	538 523
Summa kassa och bank	**864 227**	**547 075**

Document ID 09222115557571518124 Signed ES, LD, ON, NG, MF, ÅA

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	15 765 440	15 282 440
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−317 000	−317 000
Lån med villkorsändring inom 1 år exklusive amorteringar	-10 459 750	-11 807 940
Långfristig skuld vid årets slut	**4 988 690**	**3 157 500**

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	4,27%	2026-11-18	3 317 500	0	70 000	3 247 500
NORDEA	2,46%	2026-11-19	6 656 250	800 000	87 000	7 369 250
STADSHYPOTEK	2,83%	2027-03-30	5 308 690	0	160 000	5 148 690
Summa			**15 282 440**	**800 000**	**317 000**	**15 765 440**

*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 10 459 750 kr

Under året har föreningen utökat ett lån med 800 000kr i samband med att lånet villkorsändrades

Skuld om 5 år med nuvarande amorteringsplan beräknas vara 14 180 440 kr

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	21 285 000	21 285 000

Document ID 092221155557571518124 Signed ES, LD, ON, NG, MF, ÅA

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	69 820	101 192
Upplupna driftskostnader	4 885	13 475
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 623	0
Upplupna elkostnader	15 586	15 991
Upplupna värmekostnader	13 965	14 923
Upplupna kostnader för renhållning	3 238	3 183
Upplupna revisionsarvoden	16 000	13 000
Upplupna styrelsearvoden	0	70 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	126	2 414
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	170 243	117 765
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**297 485**	**351 943**

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Document ID 09222115557571518124 Signed ES, LD, ON, NG, MF, ÅA

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-03-03

Styrelsens signering enligt elektroniska underskrifter

Erik Svensson

Lennart Danielsson

Nils Gunnarsson

Olle Nelzén

Mikael Flink

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Åsa Axell
Revisor BoRevision AB

Document ID 09222115557571518124 Signed ES, LD, ON, NG, MF, ÅA

Verification

Document ID 09222115557571518124

Document

Årsredovisning 2025 Brf Björken
Main document
22 pages
Initiated on 2026-03-03 10:47:06 CET (+0100) by Susanne Wallin (SW)
Finalised on 2026-03-14 09:51:46 CET (+0100)

Initiator

Susanne Wallin (SW)
Riksbyggen
susanne.wallin@riksbyggen.se

Signatories

Erik Svensson (ES)
ordf.brf.bjorken1@gmail.com

The name returned by Swedish BankID was "ERIK Gunnar Svensson"
Signed 2026-03-03 11:35:44 CET (+0100)

Lennart Danielsson (LD)
lennartdson@gmail.com

The name returned by Swedish BankID was "LENNART DANIELSSON"
Signed 2026-03-03 12:12:59 CET (+0100)

Olle Nelzén (ON)
lavecf@gmail.com

The name returned by Swedish BankID was "OLLE NELZÉN"
Signed 2026-03-05 11:25:08 CET (+0100)

Nils Gunnarsson (NG)
nilsg@crusta.se

The name returned by Swedish BankID was "NILS GUNNARSSON"
Signed 2026-03-12 16:36:58 CET (+0100)

Verification

Document ID 09222115557571518124

Mikael Flink (MF) micke@flinken.nu	Åsa Axell (ÅA) asa.axell@borevision.se
The name returned by Swedish BankID was "Mikael Flink" Signed 2026-03-04 07:26:29 CET (+0100)	The name returned by Swedish BankID was "Åsa Katarina Cronvall Axell" Signed 2026-03-14 09:51:46 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: https://scrive.com/verify

BoRevision

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 2025.

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 2025 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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.

Penneo dokumentnyckel: OA60H-29LWH-9ZXNI-ARAOX-JAQTH-JKBGM

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 2025 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Örebro

Digitalt signerad av

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Penneo dokumentnyckel: OA60H-29LWH-9ZXNI-ARAOX-JAQTH-JKBGM

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Åsa Katarina Cronvall Axell
Revisor
Serienummer: 43faa1c38bed63[…]7415c5725ae6c
IP: 188.149.xxx.xxx
2026-03-14 08:51:02 UTC



Penneo dokumentnyckel: OA60H-29LWH-9ZXNI-ARAOX-JAQTH-JKBGM

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

BRF Björken

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Björken i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

Riksbyggen
Rum för hela livet