

Välkommen till årsredovisningen för Brf Björken

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 5 |
| Flerårsöversikt | s. 6 |
| Förändringar i eget kapital | s. 7 |
| Resultatdisposition | s. 7 |
| Resultaträkning | s. 8 |
| Balansräkning | s. 9 |
| Kassaflödesanalys | s. 11 |
| Noter | s. 12 |
| Underskrifter | s. 20 |

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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1952-08-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1955-03-01 och nuvarande stadgar registrerades 2024-12-30 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|-----------------------|---------|---------|
| Uppsala Fålhagen 21:4 | 1954 | Uppsala |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Uppsala

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1952-1954 och består av 6 flerbostadshuss, 1 affärslokal/restaurant och 2 garagebyggnader.

Värdeåret är 1953.

Föreningen har 66 bostadsrätter om totalt 3 576 kvm och 1 bostadsrättslokal om 183 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 113 kvm.

Styrelsens sammansättning

| | |
|-----------------|-----------------|
| Karin Jansson | Ordförande |
| Torbjörn Larsén | Ekonomiansvarig |
| Jonas Lundström | Styrelseledamot |
| Frida Ståby | Suppleant |
| Ida Vaiho | Suppleant |
| Robin Meland | Suppleant |

Valberedning

Joakim Renemar
Samuel Gunnarsson
Simon Knuters

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen med två ledamöter i förening

Revisorer

Thomas Andersson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-03-31.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden inklusive konstituerande sammanträde

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 1998 ● Stamrenovering
- 2010 ● Renovering av fasad, grund och tak (ej plåtar)
- 2016 ● Byte till säkerhetsdörrar
- 2018 ● Byte av fönster och balkongdörrar
- 2019 ● Renovering av tvättstuga
- 2020 ● Byte av fjärrvärmecentral
Byte av garageportar
- 2021 ● Installation av 4 laddstationer för elbilar
- 2022-2023 ● Målning av trappuppgångar samt entré- och källardörrar
- 2023 ● Tak målning/byte av plåtdetaljer
Radiatorventiler/termostater byte
Montering snörasskydd tak
Installation av 4 laddstationer
- 2025 ● Stamspolning
Fuktmätning samtliga ettor

Planerade underhåll

2026 ♦ Miljöstation

Avtal med leverantörer

| | |
|------------------------------|---------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | Sveriges Bostadsrättscentrum AB |
| Fastighetsskötsel | HSB Uppsala / Boservice |
| Nyckelhantering | AB Byggbeslag & nyckelservice |
| Städning gemensamma utrymmen | Hemfrid Uppsala |

Övrig verksamhetsinformation

Stamspolning

Fuktmätning och kontroll samtliga 1:or

Systematiska brandskyddsrutiner har införts

GDPR godkännande för hantering av kontaktuppgifter från medlemmarna har skickats ut

Besiktning av samtliga skyddsrum har utförts av MSB. Brister åtgärdas i januari 2026

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifter och hyror 2025-01-01 med 3%.

Övriga uppgifter

Bostadsrättsföreningen består av

Fastigheter antal: 7

Garagebyggnader antal 2

Antal lokaler och bostäder med bostadsrätt: 67

- varav lokal med bostadsrätt: 1

- varav 1:or 30

- varav 2:or 12

- varav 3:or 12

- varav 4:or 12

Hyseslokaler antal 2

Lokaler med bostadsrätt, area (kvm) 183

Bostäder med bostadsrätt, area (kvm) 3 576

Summa bostadsrätt, area (kvm) 3 759

Hyseslokaler, area 354

Gemensamhetsutrymmen: 1 dusch, 1 tvättstuga

Uppvärmning Fjärrvärme

Varmgarage: 18

P-platser: 23

- varav P-plats med laddstolpe: 8

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 104 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 17. Vid räkenskapsårets slut fanns det 102 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning | 3 869 072 | 3 769 938 | 2 916 432 | 2 665 485 |
| Resultat efter fin. poster | 733 084 | 437 602 | -718 845 | -293 991 |
| Soliditet (%) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Yttre fond | 399 380 | 308 079 | 557 924 | 610 205 |
| Taxeringsvärde | 79 179 000 | 83 385 000 | 83 385 000 | 83 385 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 944 | 917 | 706 | - |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 91,2 | 90,7 | 92,6 | - |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 3 213 | 3 264 | 3 447 | 3 364 |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr | 2 937 | 2 983 | 3 150 | 3 075 |
| Sparande / kvm totalyta, kr | 259 | 219 | -79 | 89 |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr | 21 | 19 | 35 | 20 |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr | 201 | 243 | 130 | 148 |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr | 53 | 57 | 43 | 43 |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr | 274 | 319 | 208 | 211 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 3,13 | 3,81 | 3,03 | 1,26 |
| Räntekänslighet (%) | 3,40 | 3,56 | 4,88 | - |

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.

Förändringar i eget kapital

| | 2024-12-31 | Disponering av föregående års resultat | Disponering av övriga poster | 2025-12-31 |
|--------------------------|-------------------|--|---------------------------------|-------------------|
| Insatser | 221 100 | - | - | 221 100 |
| Fond, yttre underhåll | 308 079 | 250 155 | | 558 234 |
| Uppskrivningsfond | 101 359 | - | - | 101 359 |
| Balanserat resultat | -5 561 047 | 187 443 | - | -5 373 604 |
| Årets resultat | 437 598 | -437 598 | 733 084 | 733 084 |
| Eget kapital | -4 492 911 | 0 | 733 084 | -3 759 827 |

Resultatdisposition

| | |
|--|-------------------|
| Till föreningsstämmans förfogande står följande medel: | |
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -5 373 604 |
| Årets resultat | 733 084 |
| Summa | -4 640 520 |
| Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande: | |
| Reservering till för yttre underhåll | 250 155 |
| Balanseras i ny räkning | -4 890 675 |
| Summa | -4 640 520 |

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

Resultaträkning

| 1 januari - 31 december | Not | 2025 | 2024 |
|---|---------------|-------------------|-------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 3 869 073 | 3 769 938 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 20 945 | 32 942 |
| Summa rörelseintäkter | | 3 890 018 | 3 802 881 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7, 8 | -2 329 062 | -2 257 595 |
| Övriga externa kostnader | 9 | -138 585 | -97 762 |
| Personalkostnader | 10 | -146 087 | -147 795 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -153 936 | -388 092 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 767 670 | -2 891 244 |
| RÖRELSERESULTAT | | 1 122 348 | 911 636 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 5 637 | 6 650 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 11 | -394 901 | -480 688 |
| Summa finansiella poster | | -389 264 | -474 038 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 733 084 | 437 598 |
| ÅRETS RESULTAT | | 733 084 | 437 598 |

Balansräkning

| Tillgångar | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|--------|------------------|------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 12, 21 | 7 235 920 | 7 377 268 |
| Markanläggningar | 13 | 86 660 | 89 132 |
| Maskiner och inventarier | 14 | 37 130 | 47 246 |
| Pågående projekt | 15 | 12 000 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 7 371 709 | 7 513 645 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Långfristiga värdepappersinnehav | 16 | 500 | 500 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 500 | 500 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 7 372 209 | 7 514 145 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 11 095 | 43 882 |
| Övriga fordringar | 17 | 1 647 534 | 927 318 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 18 | 176 188 | 164 463 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 834 817 | 1 135 663 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 1 834 817 | 1 135 663 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 9 207 026 | 8 649 809 |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 221 100 | 221 100 |
| Uppskrivningsfond | | 101 359 | 101 359 |
| Fond för yttre underhåll | | 558 234 | 308 079 |
| Summa bundet eget kapital | | 880 693 | 630 538 |
| Ansamlad förlust | | | |
| Balanserat resultat | | -5 373 604 | -5 561 047 |
| Årets resultat | | 733 084 | 437 598 |
| Summa ansamlad förlust | | -4 640 520 | -5 123 449 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | -3 759 827 | -4 492 911 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 19, 21 | 2 100 500 | 2 217 500 |
| Summa långfristiga skulder | | 2 100 500 | 2 217 500 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 21 | 9 979 000 | 10 051 000 |
| Leverantörsskulder | | 176 048 | 209 277 |
| Skatteskulder | | 12 426 | 12 125 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 5 686 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 20 | 693 193 | 652 818 |
| Summa kortfristiga skulder | | 10 866 353 | 10 925 220 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 9 207 026 | 8 649 809 |

Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december | 2025 | 2024 |
|---|------------------|------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 1 122 348 | 911 636 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 153 936 | 388 092 |
| | 1 276 284 | 1 299 728 |
| Erhållen ränta | 5 637 | 6 650 |
| Erlagd ränta | -394 368 | -478 570 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 887 553 | 827 808 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | 19 989 | -87 634 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 12 600 | 245 589 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 920 143 | 985 763 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -12 000 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -12 000 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av lån | -189 000 | -689 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -189 000 | -689 000 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | 719 143 | 296 763 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 889 105 | 592 342 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 1 608 248 | 889 105 |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Björken är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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:

| | |
|---------------------|---------|
| Stomme och grund | 0,61 % |
| Yttertak | 1,47 % |
| Fasader | 1,47 % |
| Balkonger | 0,98 % |
| Fönster | 0,83 % |
| Stamledningar VA | 1,76 % |
| Stamledningar Värme | 1,47 % |
| EI | 1,47 % |
| Markanläggningar | 2,00 % |
| Okänt konto: 1210 | 10,00 % |

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 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

| | 2025 | 2024 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 3 353 166 | 3 245 148 |
| Årsavgifter lokaler | 195 672 | 189 972 |
| Hysesintäkter garage | 139 788 | 139 880 |
| Hysesintäkter p-plats | 69 418 | 62 400 |
| Hysesintäkter förråd | 58 772 | 61 030 |
| Hyses- och avgiftsrabatt | -4 924 | 0 |
| Vatten | 0 | 13 000 |
| Elintäkter laddstolpe moms | 12 878 | 4 464 |
| Fakturerade kostnader | 0 | 3 296 |
| Påminnelseavgift | 1 140 | 1 560 |
| Dröjsmålsränta | 53 | 1 347 |
| Pantsättningsavgift | 4 116 | 9 742 |
| Överlåtelseavgift | 13 230 | 8 598 |
| Administrativ avgift | 588 | 343 |
| Andrahandsuthyrning | 25 170 | 29 158 |
| Öres- och kronutjämnning | 5 | 0 |
| Summa | 3 869 073 | 3 769 938 |

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------|---------------|---------------|
| Övriga erhållna bidrag | 20 945 | 28 558 |
| Övriga intäkter | 0 | 4 385 |
| Summa | 20 945 | 32 942 |

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2025 | 2024 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal | 153 896 | 145 938 |
| Fastighetsskötsel utöver avtal | 36 858 | 4 415 |
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal | 11 605 | 17 411 |
| Städning enligt avtal | 74 496 | 77 370 |
| Städning utöver avtal | 2 850 | 0 |
| Myndighetstillsyn | 8 720 | 0 |
| Gårdkostnader | 5 426 | 3 599 |
| Gemensamma utrymmen | 3 797 | 1 439 |
| Snöröjning/sandning | 10 320 | 0 |
| Serviceavtal | 9 949 | 0 |
| Summa | 317 917 | 250 172 |

NOT 5, REPARATIONER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------------|----------------|---------------|
| Reparationer | 1 830 | 0 |
| Tvättstuga | 14 152 | 6 776 |
| Dörrar och lås/porttele | 5 524 | 15 977 |
| Övriga gemensamma utrymmen | 988 | 0 |
| VVS | 66 328 | 14 260 |
| Värmeanläggning/undercentral | 0 | 3 045 |
| Ventilation | 9 586 | 45 813 |
| Elinstallationer | 8 430 | 11 909 |
| Mark/gård/utemiljö | 0 | 1 163 |
| Garage/parkering | 3 706 | 0 |
| Vattenskada | 7 051 | 0 |
| Summa | 117 595 | 98 942 |

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

| | 2025 | 2024 |
|--------------|----------------|---------------|
| Tvättstuga | 0 | 76 250 |
| Källare | 14 625 | 0 |
| VVS | 59 213 | 0 |
| Ventilation | 35 795 | 0 |
| Tak | 56 263 | 0 |
| Summa | 165 896 | 76 250 |

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|-------------------------|------------------|------------------|
| El | 84 397 | 77 593 |
| Uppvärmning | 827 878 | 1 001 146 |
| Vatten | 216 314 | 232 674 |
| Sophämtning/renhållning | 125 210 | 70 314 |
| Summa | 1 253 799 | 1 381 726 |

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 102 694 | 86 455 |
| Kabel-TV | 41 004 | 40 681 |
| Bredband | 184 584 | 181 940 |
| Fastighetsskatt | 145 574 | 141 430 |
| Summa | 473 856 | 450 505 |

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|--|----------------|---------------|
| Inkassokostnader | 2 093 | 1 568 |
| Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr. | 0 | -9 837 |
| Revisionsarvoden extern revisor | 22 859 | 11 460 |
| Styrelseomkostnader | 3 150 | 5 905 |
| Fritids och trivselkostnader | 756 | 320 |
| Föreningskostnader | 900 | 253 |
| Förvaltningsarvode enl avtal | 61 672 | 54 788 |
| Överlåtelsekostnad | 20 580 | 14 902 |
| Pantsättningskostnad | 7 938 | 10 320 |
| Administration | 3 768 | 8 083 |
| Konsultkostnader | 8 119 | 0 |
| Bostadsrätterna Sverige | 6 750 | 0 |
| Summa | 138 585 | 97 762 |

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden | 117 600 | 114 600 |
| Arbetsgivaravgifter | 28 487 | 33 195 |
| Summa | 146 087 | 147 795 |

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 394 901 | 480 688 |
| Summa | 394 901 | 480 688 |

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 16 361 663 | 16 361 663 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 16 361 663 | 16 361 663 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -8 984 395 | -8 608 891 |
| Årets avskrivning | -141 348 | -375 504 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -9 125 743 | -8 984 395 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 7 235 920 | 7 377 268 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>302 397</i> | <i>302 397</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 42 180 000 | 40 243 000 |
| Taxeringsvärde mark | 36 999 000 | 43 142 000 |
| Summa | 79 179 000 | 83 385 000 |

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

| | 2025 | 2024 |
|---|-----------------|-----------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 272 004 | 272 004 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 272 004 | 272 004 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -182 872 | -180 400 |
| Årets avskrivning | -2 472 | -2 472 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -185 344 | -182 872 |
| Utgående restvärde enligt plan | 86 660 | 89 132 |

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-----------------|-----------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 329 671 | 329 671 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 329 671 | 329 671 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -282 425 | -272 309 |
| Årets avskrivning | -10 116 | -10 116 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -292 541 | -282 425 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 37 130 | 47 246 |

NOT 15, PÅGÅENDE NYBYGGNATION

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-------------------------------|---------------|------------|
| Ingående balans | 0 | 0 |
| Årets investeringar | 12 000 | 0 |
| Summa pågående arbeten | 12 000 | 0 |

**NOT 16, LÅNGFRISTIGA
VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Insats Bostadsrätterna | 500 | 500 |
| Summa | 500 | 500 |

NOT 17, ÖVRIGA FORDRINGAR

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-------------------|------------------|----------------|
| Skattekonto | 39 023 | 38 213 |
| Momsavräkning | 263 | 0 |
| Transaktionskonto | 553 051 | 359 337 |
| Borgo räntekonto | 1 055 197 | 529 768 |
| Summa | 1 647 534 | 927 318 |

**NOT 18, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER**

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda kostnader | 33 236 | 35 642 |
| Förutbet försäkr premier | 82 450 | 67 961 |
| Förutbet kabel-TV | 10 425 | 10 251 |
| Förutbet bredband | 46 732 | 46 146 |
| Upplupna intäkter | 3 345 | 4 464 |
| Summa | 176 188 | 164 463 |

**NOT 19, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

| | Villkors- ändringsdag | Räntesats 2025-12-31 | Skuld 2025-12-31 | Skuld 2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Nordea | 2028-07-19 | 4,66 % | 2 217 500 | 2 334 500 |
| Nordea | 2025-07-16 | 4,70 % | | 1 616 750 |
| Nordea | 2025-08-21 | 3,13 % | | 3 132 000 |
| Nordea Hypotek AB | 2026-12-16 | 2,35 % | 5 185 250 | 5 185 250 |
| Nordea | 2026-07-16 | 2,45 % | 4 676 750 | |
| Summa | | | 12 079 500 | 12 268 500 |
| Varav kortfristig del | | | 9 979 000 | 10 051 000 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 134 500 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 20, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader | 12 350 | 382 |
| Uppl kostnad Fastsköt entrepr | 3 050 | 0 |
| Uppl kostnad Städning entrepr | 6 208 | 5 918 |
| Uppl kostn el | 7 183 | 7 847 |
| Uppl kostnad Värme | 107 421 | 108 457 |
| Uppl kostnad Extern revisor | 19 319 | 11 460 |
| Uppl kostn räntor | 44 275 | 43 742 |
| Uppl kostnad arvoden | 117 600 | 114 600 |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 36 950 | 39 608 |
| Förutbet hyror/avgifter | 338 837 | 320 804 |
| Summa | 693 193 | 652 818 |

NOT 21, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

13 372 000

2024-12-31

13 372 000

NOT 22, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

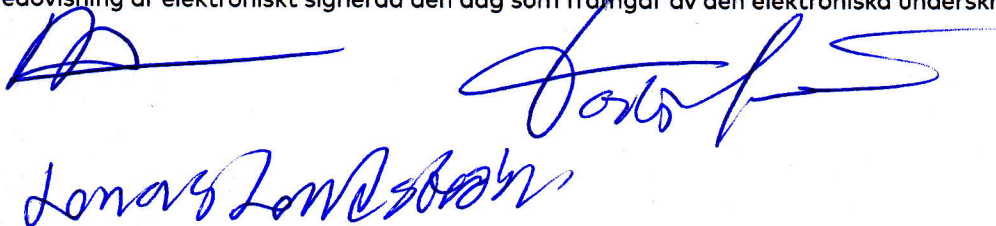
Årsavgifter och hyror höjs med 5 procent från och med 1 januari 2026

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-02.

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

Uppsala



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

Thomas Andersson
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.03.2026 10:57

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 11.03.2026 08:48

DOCUMENT ID:

r1GOW090Ybe

ENVELOPE ID:

HkuD0cAtWg-r1GOW090Ybe

DOCUMENT NAME:

Brf Björken, 717600-2728 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

22 pages

SHA-512:

e8705409c33841d196b8d37727460313745138ecbd6d133a7ab2ec65be82b0d814c83dc9ab7fb5984fbdcd7ca7e1576c9717409055f85cd48608e7f32456fde5

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

🕒 Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|--|----------------------------|--------------------------------------|------------|-------------------------------------|
| 1. Torbjörn Erik Larsén torbjorn.larsen@telia.com | ✍️ Signed Authenticated | 11.03.2026 10:07 11.03.2026 10:06 | eID Low | Swedish BankID IP: 78.79.161.37 |
| 2. Karin Maria Jansson kkmmhhjj14@gmail.com | ✍️ Signed Authenticated | 11.03.2026 22:01 11.03.2026 18:28 | eID Low | Swedish BankID IP: 80.216.47.70 |
| 3. Jonas Hans Gustav Lunds tröm jonas.lundstrom.90@gma il.com | ✍️ Signed Authenticated | 11.03.2026 22:13 11.03.2026 22:12 | eID Low | Swedish BankID IP: 90.143.17.195 |
| 4. THOMAS ANDERSSON k.thomas.a@outlook.com | ✍️ Signed Authenticated | 13.03.2026 10:57 13.03.2026 10:55 | eID Low | Swedish BankID IP: 90.143.16.6 |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed