



Årsredovisning 2025

HSB Brf Björkkullen i Vrena

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Björkkullen i Vrena med säte i Nyköping org.nr. 716402-0880 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1987. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-06-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nyköping kommun med adress Tärnövägen 9-45.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vrenaby 30:3	1987-09-11	1989

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
20	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 403
8	garageplatser	0
16	p-platser, inkl 1 gästparkering	0
Totalt 44 objekt		1 403

Skillnaden av lägenhetsytan mot föregående år beror på att kommunen byggt om lägenhet 19 och 20 som under 2025 har överlåtits till privatpersoner.

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 2 rok, 11 st 3 rok.

Föreningen har även 1 lokal om 20 kvm, tvättstuga och toalett.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Nyköping Vrenaby GA:3	G:A	717906-8767	16,5 / 351	Vägar samt gc-vägar, Naturområden som rasteras samt dagvattenbrunnar inom vrena samhälle, Enl kartan, Aktbil ka och anläggningsbeslutet, Aktbil be med bilaga(0480-03/34)figur a-d, Ska inte ingå i vrenaby ga:3 medan figur e ska tillföras, Enligt aktbilaga ka l.(0480-12/52)

Totalt 1 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll
Jan Bertil Svensson	Ordförande
Nils Tommy Karlsson	Ledamot
Maria Ellhar	Ledamot
Alexander Jakobsson Schönberg	Ledamot
Kristina Elisabet Nilsson	HSB-Ledamot

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer har varit: Zainab Alwuhaili vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Jana Christina Svensson (sammankallande) och Kickie Persson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-08. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-10-13.

Styrelsen har antagit ordningsregler som tillsammans med information om att bo i bostadsrätt har delats ut till medlemmarna.

Underhåll

Föreningen har en aktuell 50-årig underhållsplan som upprättats 2020 av HSB och som reviderats 2025. Planen ligger till grund för styrelsen om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Enligt underhållsplanen planeras följande underhållsåtgärder under 2026.

Löpande underhåll.

Sedan 2010 har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2010	Ny tvättmaskin och torktumlare
2010	Nytt låssystem
2011	Nytt torkskåp
2011	Tilläggsisolering sju lägenheter
2012	Ny gräsmatta
2013	Byte köksfläktar
2014	Reparation och målning fasader
2015	Reparation och målning fasader
2016	Byte träpanel på husen
2017	Indragning av fibernät till samtliga lägenheter i föreningen (20 st)
2018	Byte av (gatu-, park- och garagebelysning) från traditionella lampor till LED-lampor
2018	Installation av jordfelsbrytare i 16 lägenheter
2019	Byte varmvattenberedare i 17 lägenheter
2020	Installation av en luftvärmepump
2020	Ommålning av fasader/knutar, etapp 1
2021	Ommålning av fasader/knutar, etapp 2
2022	Installation av 15 luftvärmepumpar
2022	Obligatorisk ventilationskontroll, OVK utförd
2022	Energideklaration utförd
2024	Byte av 8 st garageportar samt byte avbärräcke till parkeringsplatser Installation av 1 st LV-pump, lgh 2
2025	OVK 2025, Lgh 1-18. Demontering av värmeväxlare(Vv) i förråd. LV-pumpar svarar för bostadens värmebehov. Vv i köksfläkt förvärmer tilluft.
2025	Asfaltering av P-platser och grusad körväg, ca 390 m2.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
Vattenfall	Elavtal, nät och elhandel
Folksam	Fastighetsförsäkringar
Olles Mek & Maskin	Snöröjning, sandning och gräsklippning
Vrena Vägförening	Vägunderhåll i samhället (andelstal 16,50)
Nyköpings kommun	VA, sophämtning, matavfall
Broms renhållning	Återvinning av papper
P&V Ventilation	Service och OVK
Palmlads	Serviceavtal tvättstugeutrustning
Great Security	Lås- och nycklar
Garageportexperten	Service garageportar
Qvistens El	Garanti- och service LV-pumpar

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
OVK-besiktningar 2028

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 22 och under året har det tillkommit 2 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 23.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	312	379	329	298	286
Skuldsättning, kr/kvm	3 283	3 454	3 578	3 702	3 826
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 283	3 454	3 578	3 702	3 826
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	106	105	95	81	75
Årsavgifter, kr/kvm	808	803	788	765	765
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	96	96	96	96
Totala intäkter, kr/kvm	847	840	822	798	794
Nettoomsättning, tkr	1 188	1 161	1 137	1 103	1 093
Resultat efter finansiella poster, tkr	21	306	139	130	224
Soliditet, %	38	38	35	33	31

*För år 2021 - 2023 har nyckeltalen räknats fram utan garagens kvm yta. Enligt regelverket BFNAR 2023:1 skall kvadratmeter även för garage medräknas.

Ytan kvm för garage ingår inte i nyckeltalsberäkningen för 2024 och 2025.

** För definitioner av nyckeltalen se not 1.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	967 999	0	0	967 999
Underhållsfond, kr	799 840	0	-5 077	794 763
S:a bundet eget kapital, kr	1 767 839	0	-5 077	1 762 762
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	978 236	305 908	5 077	1 289 221
Årets resultat, kr	305 908	-305 908	20 527	20 527
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 284 144	0	25 604	1 309 748
S:a eget kapital, kr	3 051 983	0	20 527	3 072 510

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 184 000 kr samt ianspråktagande skett med 189 077 kr.

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 284 144
Årets resultat, kr	20 527
Reservation till underhållsfond, kr	-184 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	189 077
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 309 748

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 309 748
------------------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 188 443	1 161 457
Summa Rörelseintäkter		1 188 443	1 161 457
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-693 232	-470 455
Övriga externa kostnader	Not 4	-117 353	-41 576
Personalkostnader	Not 5	-76 539	-78 863
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-228 326	-218 764
Summa Rörelsekostnader		-1 115 450	-809 658
Rörelseresultat		72 993	351 799
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		73	8 692
Räntekostnader och liknande resultatposter		-52 539	-54 583
Summa Finansiella poster		-52 466	-45 891
Resultat efter finansiella poster		20 527	305 908
Resultat före skatt		20 527	305 908
Årets resultat		20 527	305 908

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 6	7 119 476	7 156 557
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		7 119 476	7 156 557

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 7	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar 7 119 976 7 157 057

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar		601 248	477 456
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		48 373	46 513
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		649 622	523 969

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 8	291 343	290 372
<i>Summa Kassa och bank</i>		291 343	290 372

Summa Omsättningstillgångar 940 965 814 341

Summa Tillgångar 8 060 940 7 971 399

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	967 999	967 999
Fond för yttre underhåll	794 763	799 840
Summa Bundet eget kapital	1 762 762	1 767 839

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 289 221	978 236
Årets resultat	20 527	305 908
Summa Fritt eget kapital	1 309 748	1 284 144

Summa Eget kapital

3 072 510 **3 051 983**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 9	0	4 606 039
Summa Långfristiga skulder		0	4 606 039

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	4 606 039	171 276
Leverantörsskulder		66 272	0
Skatteskulder		33 128	19 426
Övriga kortfristiga skulder	Not 11	14 808	24 477
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	268 184	98 198
Summa Kortfristiga skulder		4 988 431	313 377

Summa Skulder

4 988 431 **4 919 416**

Summa Eget kapital och skulder

8 060 940 **7 971 399**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	72 993	351 799
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	228 326	218 764
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	228 326	218 764
Erhållen ränta	73	8 692
Erlagd ränta	-52 602	-54 647
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	248 790	524 607
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-1 861	-3 564
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	240 353	-32 577
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	238 492	-36 141
Kassaflöde från den löpande verksamheten	487 282	488 466
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-191 244	-177 996
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-191 244	-177 996
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-171 276	-171 276
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-171 276	-171 276
Årets kassaflöde	124 762	139 194
Likvida medel vid årets början	767 704	628 510
Likvida medel vid årets slut	892 467	767 704

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

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

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	1 930 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 133 376	1 111 176
	Hyror garage och parkeringsplatser	50 636	45 110
	Övriga primära intäkter	4 671	6 781
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 188 683	1 163 067
	Hyresbortfall	-240	-1 610
	<i>Summa</i>	-240	-1 610
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 188 443	1 161 457
Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-71 132	-66 993
	Snö och halk-bekämpning	-9 250	-14 375
	Reparationer	-108 323	-88 458
	Planerat underhåll	-189 077	0
	El	-40 467	-43 967
	Vatten	-108 629	-100 626
	Sophämtning	-29 427	-29 267
	Fastighetsförsäkring	-46 513	-43 068
	Kabel-TV och bredband	-7 500	-1 312
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-82 390	-82 390
	Övriga driftkostnader	-524	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-693 232	-470 455
Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-6 957	-4 672
	Administrationskostnader	-38 803	-8 540
	Extern revision	-14 000	-13 000
	Konsultkostnader	-41 638	0
	Medlemsavgifter	-9 000	-9 000
	Föreningsverksamhet	-5 456	-4 327
	Övriga förvaltningskostnader	-1 500	-2 037
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-117 353	-41 576

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-33 400	-35 772
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Övriga arvoden	-25 000	-32 000
	Löner och övriga ersättningar	-2 500	-1 858
	Sociala avgifter	-7 339	-7 234
	Övriga personalkostnader	-6 300	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-76 539	-78 863
	Föreningen har ingen anställd personal.		
Not 6	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	16 491 517	16 313 521
	Ingående anskaffningsvärde mark	350 000	350 000
	Årets investeringar	191 244	177 996
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	17 032 761	16 841 517
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 684 959	-3 466 196
	Årets avskrivningar	-228 326	-218 764
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-3 913 285	-3 684 959
	<i>Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>		
	Ingående nedskrivningar	-6 000 000	-6 000 000
	<i>Summa Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>	-6 000 000	-6 000 000
	<i>Utgående redovisat värde</i>	7 119 476	7 156 557
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	8 612 000	8 612 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	2 340 000	2 340 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	10 952 000	10 952 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	14 483 000	14 483 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	14 483 000	14 483 000

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav 2025-12-31 2024-12-31*Andra långfristiga värdepappersinnehav*

Ingående värde andel i HSB	500	500
<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 8 Kassa och bank 2025-12-31 2024-12-31*Kassa och bank*

SBAB konto	282 154	282 154
Sörmlands Sparbank, företagskonto	9 189	8 218
<i>Summa Kassa och bank</i>	291 343	290 372

Not 9 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	1,09%	2026-03-30	3 108 533	106 276
Handelsbanken	1,17%	2026-03-01	1 497 506	65 000
			4 606 039	171 276

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	4 606 039
Kortfristig del	4 606 039
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	171 276
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	685 104
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,12%
Finns swap-avtal	Nej

Not 10 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	1,09%	2026-03-30	3 108 533	106 276
Handelsbanken	1,17%	2026-03-01	1 497 506	65 000
			4 606 039	171 276

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	4 606 039
Kortfristig del	4 606 039

Not 11	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Källskatt och sociala avgifter	1 109	10 778
	Inre fond	13 699	13 699
	<i>Summa Övriga skulder</i>	14 808	24 477
Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	89 422	84 287
	Upplupna räntekostnader	1 460	1 523
	Övriga upplupna kostnader	177 302	12 388
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	268 184	98 198

Årsredovisningens innehåll har fastställts av styrelsen 2026-02-04.

Årsredovisningen har signerats digitalt av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Björkkullen i Vrena, org.nr. 716402-0880

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Björkkullen i Vrena för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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 revisionsssed 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 för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionsssed 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 för LCE och god revisionsssed 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 för LCE 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, 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.

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 Bostadsrättsförening Björkkullen i Vrena för räkenskapsåret 2025 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorn 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Nyköping

Digitalt signerad av

Ola Trané
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Zainab Alwuhaili
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Björkkullen i Vrena signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Jan Bertil Svensson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-04 kl. 19:45:48



Maria Ellhar

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-04 kl. 20:13:37



Kristina Elisabet Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-06 kl. 13:12:30



**Alexander Jakobsson
Schönberg**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-06 kl. 22:29:17



Nils Tommy Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-06 kl. 08:38:48



**Zainab Alaa Khazaal Al-
Wuhaili**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-07 kl. 14:19:40



Ola Trané

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-09 kl. 07:20:51



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Björkkullen i Vrena signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Zainab Alaa Khazaal Al-
Wuhaili**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-07 kl. 14:11:16



Ola Trané

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-09 kl. 07:22:25



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.