

# Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

BRF Björkbacken 1  
Org nr: 793200-0370



X

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Björkbacken 1 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, samt som hyresrätter upplåta lokaler.

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

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Föreningen har en mycket låg belåning om ca 2,8mkr vilket innebär att föreningen har en låg räntekostnad och låg räntekänslighet. En låg räntekänslighet innebär förenklat att stora variationer på låneräntan inte påverkar föreningens avgifter nämnvärt.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 381% till 114%.

Under kommande verksamhetsår ska föreningens lån villkorsändras. Föreningens lån ska därför i årsredovisningen klassificeras som kortfristigt lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån, men inklusive nästa års amortering, har förändrats under året från 282% till 496%.

I resultatet ingår avskrivningar med 175 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 765 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsavgifter

Föreningen äger fastigheterna Illem 1 i Östersunds Kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader inrymmande 72 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Byggnaderna inrymmer även 5 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1944.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
2 rum och kök	24	52,5 kvm
3 rum och kök	24	69,0 kvm
4 rum och kök	12	78,5 kvm
4 rum och kök	12	80,5 kvm

**Dessutom tillkommer**

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	5	
Antal p-platser	13	Carport
Antal p-platser	36	Samtliga parkeringsplatser och plats i carport är utrustade med uttag för motorvärmare.

Total tomtarea	8 585 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	4824 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	290 m <sup>2</sup>

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 290m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	58 170 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	55 143 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 4,32 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

**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 62 tkr och planerat underhåll för 285 tkr.

Följande underhållsåtgärder har vidtagits under året:

- Nya dörrstängare har installerats till en kostnad av 142 tkr. Under installationen av de två sista enheterna meddelade Arbetsmiljöverket att motordrivna dörrar måste förses med klämskydd. Styrelsen har därför beslutat att, av kostnadsskäl, framöver ersätta dörrstängare med konventionella modeller. Det noteras att samtliga dörrstängare nu är utbytta.
- Armaturer i allmänna utrymmen har bytts ut till LED-belysning till en kostnad av 142 tkr. Skälet är att reservdelar och lysrör till de gamla inte tillverkas längre. Ansökan om bidrag/stöd för utbytet har ingivits till ett antal myndigheter utan att sådant har erhållits

**Underhållsplan:**

Styrelsen har upprättat och följt upp föreningens underhållsplan för tiden t o m 2073. Underhållsfonden nyttjas för planerat underhåll av normala förslitningar, varmed förstås ersättning av investeringar och maskinerier, exempelvis fönster, tak, fjärrvärmecentral o s v. I underhållsplanen har beräkningar gjorts för 15-tal väsentliga återinvesteringar. För dessa har återanskaffningskostnaden beräknats med hänsyn till den teoretiska livslängden, vilken kontrollerats av från föreningen utomstående sakkunnig person.

Avsättning till underhållsfonden görs enligt stadgarna.

I bilaga redovisas föreningens underhållsplan.

Avsättningen till underhållsfonden uppgår 2025 till 895 tkr. Behållningen i fonden är härefter 3329tkr.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Toivo Thideman	Ordförande	2027
Joanna Lundstam	Sekreterare	2026
Östen Bellstig	Ledamot	2026
Sarah Pääjärvi	Ledamot	2026
Therese Östlin Dahlgren	Ledamot	2026

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
André Sandberg	Suppleant	2027
Klaus Enzenhofer	Suppleant	2026

<b>Adjungerad ledamot</b>	<b>Utsedd av</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Ove Fahlén	styrelsen	2026

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Urban Lidén	Auktoriserad revisor	2026

<b>Valberedning</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Marianne Jonsberg	Sammankallande	2026
Niklas Sved	Suppleant	2026

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet, av Toivo Thideman eller Therese Östlin Dahlgren i förening med annan styrelseledamot.

Styrelsen har under året haft förutom årsstämma (2025-03-13) och konstituerande möte fyra protokollförda sammanträden.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser, som i väsentlig grad påverkat föreningens ekonomiska ställning inträffat.

#### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 95 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 93 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 650 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

## Styrelsens ord

Gunnar Karlsson avslutade vid verksamhetsårets utgång sitt långvariga uppdrag som vice värd. Gunnar tackas hjärtligt för värdefulla insatser för föreningen.

Föreningen har tecknat avtal med Riksbyggen om ett tilläggsavtal som säkrar kontinuitet med de arbetsuppgifter som Gunnar Karlsson haft såsom övervakning, kontroll, rondering, materialförsörjning med mera. Uppgifterna kommer framöver att utföras av Riksbyggens anställda. Föreningens medlemmar har informerats om förändringen.

Tandläkare Jonas Jonsson har sagt upp sitt lokalhyresavtal för lokalen på Litsvägen 27 med upphörandedatum 2025-09-30. Jonsson har varit ansluten till ett företag som ansvarar för sanering av amalgam-ledningar. Östersunds kommuns avd. miljö- och samhällsnämnd har genom ett antal förelägganden föreskrivit sätt för sanering. Till följd av förseningar har styrelsen inte kunnat fatta beslut vare sig om upplåtelse av lokalen eller beslut om de omfattande och dyrbara reparationer som erfordras. Styrelsens bedömning är att saneringsåtgärderna inte kan avslutas förrän under 2026.

Styrelsen har tecknat avtal med Jämtkraft om ett s k takprisavtal för leverans av el.

Ny Föreningsinformation och Ordningsregler har upprättats.

Bokföringsnämnden har beslutat att bostadsrättsföreningar skall senast 2026 övergå till redovisningsmetod K3. Arbetet med denna övergång pågår.

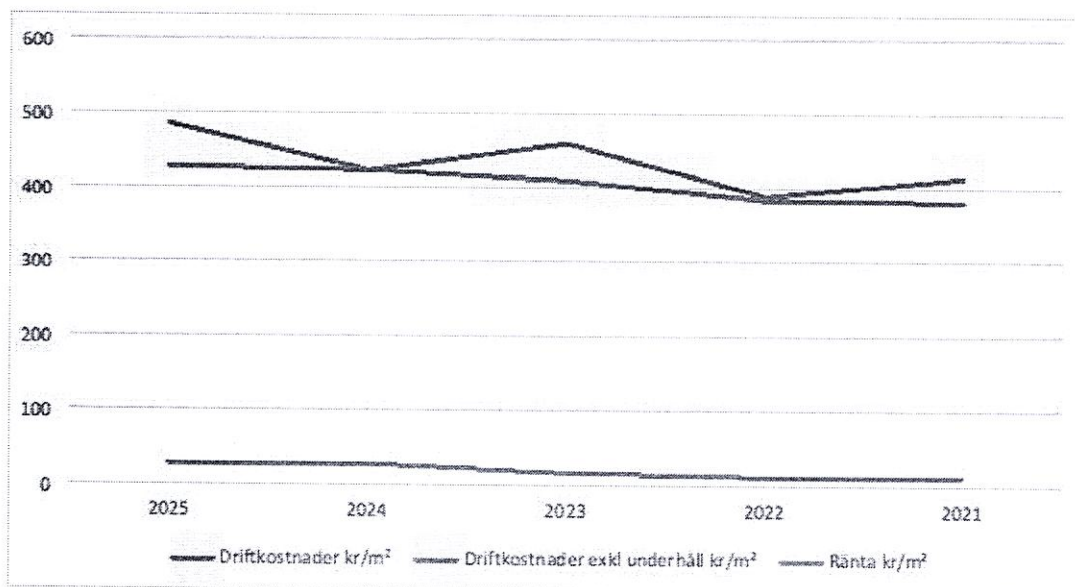
Länsförsäkringar har under året genomfört trygghetsgenomgång i samtliga lägenheter.

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	3 594	3 318	3 240	3 107	3 066
Rörelsens intäkter	3 594	3 319	3 248	3 113	3 076
Resultat efter finansiella poster*	590	642	451	643	481
Årets resultat	590	642	451	643	481
Resultat exkl. avskrivningar	765	817	626	818	656
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. reservering till underhållsfond	-130	183	-74	165	26
Balansomslutning	7 473	6 736	6 437	6 079	5 701
Årets kassaflöde	868	441	535	542	310
Soliditet %*	47	43	36	30	21
Likviditet %	114	381	282	61	177
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	91	91	91	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	685	628	614	589	588
Driftkostnader kr/kvm	484	422	459	387	412
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	428	422	408	383	382
Energikostnad kr/kvm*	213	207	186	174	181
Underhållsfond kr/kvm	651	532	408	323	199
Reservering till underhållsfond kr/kvm	175	124	137	128	123
Sparande kr/kvm*	205	160	174	164	159
Ränta kr/kvm	26	28	16	10	11
Skuldsättning kr/kvm*	561	596	631	658	693
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	595	632	669	697	735
Räntekänslighet %*	0,9	1,0	1,1	1,2	1,2

\* obligatoriska nyckeltal




## 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.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	94 700	2 720 000	-528 734	642 177
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			642 177	-642 177
Reservering underhållsfond		894 600	-894 600	
Ianspråktagande av underhållsfond		-285 466	285 466	
Årets resultat				589 667
<b>Vid årets slut</b>	<b>94 700</b>	<b>3 329 134</b>	<b>-495 691</b>	<b>589 667</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	113 443
Årets resultat	589 667
Årets fondreservering enligt stadgarna	-894 600
Årets ianspråktagande av underhållsfond	285 466
<b>Summa</b>	<b>93 976</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **93 976**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr	2025-01-01		2024-01-01	
	2025-12-31		2024-12-31	
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>				
Nettoomsättning	Not 2	3 593 515		3 318 125
Övriga rörelseintäkter	Not 3	600		540
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 594 115</b>		<b>3 318 665</b>
<b>Rörelsekostnader</b>				
Driftkostnader	Not 4	-2 472 630		-2 159 265
Övriga externa kostnader	Not 5	-178 262		-172 375
Personalkostnader	Not 6	-148 058		-131 770
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-175 042		-175 042
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 973 992</b>		<b>-2 638 452</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>620 123</b>		<b>680 212</b>
<b>Finansiella poster</b>				
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		16 475		0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		86 770		103 479
Räntekostnader och liknande resultatposter		-133 701		-141 514
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-30 456</b>		<b>-38 035</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>589 667</b>		<b>642 177</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>589 667</b>		<b>642 177</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	2 977 206	3 152 248
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 977 206</b>	<b>3 152 248</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 977 206</b>	<b>3 152 248</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		52	50
Övriga fordringar		3 964	1 202
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	311 133	270 594
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>315 149</b>	<b>271 846</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 10	4 180 795	3 312 392
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 180 795</b>	<b>3 312 392</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 495 944</b>	<b>3 584 238</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>7 473 150</b>	<b>6 736 486</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	94 700	94 700
Fond för yttre underhåll	3 329 134	2 720 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>3 423 834</b>	<b>2 814 700</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-495 691	-528 734
Årets resultat	589 667	642 177
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>93 976</b>	<b>113 443</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>3 517 810</b>	<b>2 928 143</b>
<b>SKULDER</b>		
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	2 868 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>0</b>	<b>2 868 750</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 868 750	180 000
Leverantörsskulder	388 963	123 922
Skatteskulder	16 568	7 915
Övriga skulder	Not 12	297 384
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	330 373
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>3 955 341</b>	<b>939 594</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>7 473 150</b>	<b>6 736 486</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	620 123	680 212
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	175 042	175 042
Utdelningar	16 475	
	<b>811 640</b>	<b>855 254</b>
Erhållen ränta	48 472	100 934
Erlagd ränta	-134 156	-142 256
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>725 955</b>	<b>813 932</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-5 005	-31 374
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	327 452	-161 498
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 048 403</b>	<b>621 060</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-180 000	-180 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-180 000</b>	<b>-180 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	868 403	441 060
Likvida medel vid årets början	3 312 392	2 871 333
Likvida medel vid årets slut	4 180 795	3 312 392
Kassa och Bank BR	4 180 795	3 312 392

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

### Fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna förs i årsbokslutet, den beräknas utifrån föreningens underhållsplan

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	45
Standardförbättringar	Linjär	20
Carport	Linjär	16

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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	3 135 456	2 870 208
Hyror, lokaler	155 314	156 840
Hyror, p-platser	111 560	110 910
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-7 770	0
Elavgifter	923	0
Kabel-tv-avgifter	167 940	159 840
Övriga lokalintäkter	360	360
Övriga ersättningar	29 745	19 973
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-13	-6
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 593 515</b>	<b>3 318 125</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	600	540
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>600</b>	<b>540</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-285 466	0
Reparationer	-61 961	-108 158
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-133 828	-124 790
Försäkringspremier	-101 123	-97 690
Kabel- och digital-TV	-162 978	-162 290
Serviceavtal	-35 951	-34 612
Obligatoriska besiktningar	-1 925	0
Bevakningskostnader	-4 815	-10 985
Snö- och halkbekämpning	-61 428	-67 684
Förbrukningsinventarier	-37 650	-18 942
Vatten	-261 306	-223 736
Fastighetsel	-90 942	-93 485
Uppvärmning	-736 184	-739 088
Sophantering och återvinning	-167 542	-157 542
Förvaltningsarvode drift	-329 530	-320 263
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 472 630</b>	<b>-2 159 265</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-127 116	-127 297
Arvode, yrkesrevisorer	-22 376	-20 138
Övriga förvaltningskostnader	-10 585	-14 491
Kreditupplysningar	-54	-183
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 131	-10 266
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-178 262</b>	<b>-172 375</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Lön till kollektivanställda	0	-6 720
Styrelsearvoden	-44 350	-46 500
Sammanträdesarvoden	-20 000	-15 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-53 400	-41 000
Övriga kostnadsersättningar	-11 125	-7 000
Pensionskostnader	-1 000	0
Sociala kostnader	-18 183	-15 050
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-148 058</b>	<b>-131 770</b>

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

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-30 007	-30 007
Avskrivningar tillkommande utgifter	-145 035	-145 035
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-175 042</b>	<b>-175 042</b>

**Not 8 Byggnader och mark**  
 Anskaffningsvärden

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	2 099 000	2 099 000
Mark	94 000	94 000
Standardförbättringar	18 584 472	18 584 472
Carport	730 482	730 482
	<b>21 507 954</b>	<b>21 507 954</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>21 507 954</b>	<b>21 507 954</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-1 055 544	-1 025 537
Standardförbättringar	-16 879 562	-16 764 547
Carport	-420 600	-390 580
	<b>-18 355 706</b>	<b>-18 180 664</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-30 007	-30 007
Standardförbättringar	-115 015	-115 015
Carport	-30 020	-30 020
	<b>-175 042</b>	<b>-175 042</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-18 530 748</b>	<b>-18 355 706</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>2 977 205</b>	<b>3 152 247</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	1 013 448	1 043 455
Mark	94 000	94 000
Standardförbättringar	1 589 895	1 704 910
Carport	279 862	309 882
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	57 200 000	54 400 000
Lokaler	970 000	743 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>58 170 000</b>	<b>55 143 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>44 670 000</i>	<i>40 468 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>13 500 000</i>	<i>14 675 000</i>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	62 167	23 869
Förutbetalda försäkringspremier	103 864	101 123
Förutbetalda driftkostnader	1 283	1 204
Förutbetalt förvaltningsarvode	106 853	102 720
Förutbetald renhållning	-6 100	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	43 066	41 678
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>311 133</b>	<b>270 594</b>

**Not 10 Kassa och bank**

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	3 550 000	3 114 918
Transaktionskonto	630 795	197 475
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 180 795</b>	<b>3 312 392</b>

**Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	2 868 750	3 048 750
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-180 000	-180 000
Nästa års villkorsändring till kreditinstitut	-2 688 750	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>2 868 750</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	4,50%	2026-08-25	3 048 750,00	0,00	180 000,00	2 868 750,00
<b>Summa</b>			<b>3 048 750,00</b>	<b>0,00</b>	<b>180 000,00</b>	<b>2 868 750,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 2 868 750kr (Swedbank) som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 180 000kr på skulden.

**Not 12 Övriga skulder**

	2025-12-31	2024-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	266 442	289 855
Skuld sociala avgifter och skatter	1 702	7 529
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>268 144</b>	<b>297 384</b>

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	12 121	12 576
Upplupna driftskostnader	24 200	14 850
Upplupna elkostnader	10 075	8 879
Upplupna värmekostnader	88 743	87 883
Upplupna kostnader för renhållning	2 784	5 239
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	274 993	200 946
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>412 916</b>	<b>330 373</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	6 959 600	6 959 600

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

**Styrelsens underskrifter**

Årsredovisningens innehåll blev klart den 22 / 1 2026

Årsredovisningen undertecknas

Östersund 2026-02-10  
Ort och datum

Toivo Thideman  
Toivo Thideman

Joanna Lundstam  
Joanna Lundstam

Östen Bellstig  
Östen Bellstig

Sarah Pääjärvi  
Sarah Pääjärvi

Therese Östlin Dahlgren  
Therese Östlin Dahlgren

Klaus Engenhöfer  
Klaus Engenhöfer

ÖSTERSUND 2026-02-20  
Ort och datum

Urban Lidén  
Urban Lidén  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Björkbacken nr 1

Org.nr 793200-0370

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Björkbacken nr 1 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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *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 de 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. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *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.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Björkbacken nr 1 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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.

Östersund 2026-02-20



---

Urban Lidén  
Auktoriserad revisor