

Årsredovisning

för

Brf Björkallén

769632-6136

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Björkallén intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 21 maj 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

den 21 maj 2026

Ulrika Wester Oxelgren

Styrelsen för Brf Björkallén, med säte i UPPSALA, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs en äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 3 oktober 2022.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Ultuna 5:1 i Uppsala kommun. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningens fastighet består av 4 flerbostadshus med totalt 85 bostadsrätter samt garage i suterräng. Den totala boytan är 5 708 kvm. Föreningen disponerar 42 parkeringsplatser i garage och 14 markparkeringar.

Lägenhetsfördelning:

18 st	1 rum och kök
22 st	2 rum och kök
24 st	3 rum och kök
16 st	4 rum och kök
5 st	5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Statlig fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av lokalernas taxeringsvärde.

Bostadslägenheterna är helt befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2034 utgår full fastighetsavgift.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 215 080 000 kr, varav byggnadsvärdet är 170 080 000 kr och markvärde 45 000 000 kr. Värdeår är 2019.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning med Fastum Teknik AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 3 oktober 2018.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 973 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll sker enligt föreningens uppdaterade underhållsplan.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 14 maj 2025 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Ulrika Wester Oxelgren Gabriella Andersson Emma Gurnell Bilal Algoz Andreas Dahl	Ordförande
Suppleant	Ola Hedberg Tommy Törling	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg-Hansa.

Revisor

Kristian Segerstedt, ordinarie BOREV Revision AB

Revisorssuppleant

BOREV Revision AB

Valberedning

Ylva Mellbin
Mirjana Radovanovicova

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ett av våra tre lån har lagts om i november, och i samband med detta gjordes en extraamortering om 1 miljon kronor.

Avgiften höjdes med 5% fr o m 2026-01-01.

Föreningen genomförde övergång till K3-redovisning under hösten.

Stampsolning i alla lägenheter samt gemensamhetslokal utfördes i augusti, i enlighet med underhållsplanen.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början	134
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	10
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	134

Under året har sju överlåtelser skett. Föreningens styrelse har under året beviljat åtta andrahandsupplåtelser.

Flerårsöversikt (tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 270	6 180	4 964	4 578
Resultat efter finansiella poster	-2 419	-274	-1 474	-1 134
Soliditet (%)	75	75	75	75
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	973	971	780	718
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 985	10 271	10 381	10 519
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 848	12 187	12 318	12 482
Sparande per kvm (kr/kvm)	196	281	135	188
Räntekänslighet (%)	12	13	16	17
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	152	134	114	114
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89	90	90	89

I nyckeltalet "Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt" ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet. Kostnader för el ingår inte i årsavgiften och kostnaden för vatten debiteras enligt förbrukning på avin.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror på att höga kostnader för avskrivningen av byggnad. Avskrivningskostnaderna har tydligt ökat efter årets obligatoriska övergång till K3-redovisningsregelverket. Även räntekostnaderna har under året ökat svagt.

Föreningens balanserade underskott beror på höga kostnader för avskrivning av byggnader.

Inför nästa räkenskapsår beräknas räntorna på föreningens lån ligga relativt oförändrade.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Föreningen har höjt årsavgifterna med 5 % från 1 januari 2026.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	215 700 000	1 583 960	-5 186 953	-273 634	211 823 373
Disposition av föregående års resultat:		1 475 000	-1 748 634	273 634	0
Årets resultat				-2 419 172	-2 419 172
Belopp vid årets utgång	215 700 000	3 058 960	-6 935 587	-2 419 172	209 404 201

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 935 587
årets förlust	-2 419 172
	-9 354 759

behandlas så att	
reserveras till fond för yttre underhåll	264 000
ianpråktas ur fond för yttre underhåll	-186 037
i ny räkning överförs	-9 432 722
	-9 354 759

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 269 573	6 180 054
Övriga rörelseintäkter		-1	0
Summa rörelseintäkter		6 269 572	6 180 054
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 345 085	-1 742 512
Övriga externa kostnader	4	-457 246	-448 868
Personalkostnader	5	-161 508	-160 480
Avskrivningar		-3 617 927	-2 173 806
Summa rörelsekostnader		-6 581 766	-4 525 666
Rörelseresultat		-312 194	1 654 388
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 016	18 341
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 121 994	-1 946 363
Summa finansiella poster		-2 106 978	-1 928 022
Resultat efter finansiella poster		-2 419 172	-273 634
Årets resultat		-2 419 172	-273 634

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7	275 824 119	279 320 839
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	121 207
Summa materiella anläggningstillgångar		275 824 119	279 442 046
Summa anläggningstillgångar		275 824 119	279 442 046
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	1 434 585	1 971 620
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	144 060	164 067
Summa kortfristiga fordringar		1 578 645	2 135 687
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		532 196	614 222
Summa kassa och bank		532 196	614 222
Summa omsättningstillgångar		2 110 841	2 749 909
SUMMA TILLGÅNGAR		277 934 960	282 191 955

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		215 700 000	215 700 000
Fond för yttre underhåll		3 058 960	1 583 960
Summa bundet eget kapital		218 758 960	217 283 960
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 935 587	-5 186 953
Årets resultat		-2 419 172	-273 634
Summa fritt eget kapital		-9 354 759	-5 460 587
Summa eget kapital		209 404 201	211 823 373
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	43 431 052	46 182 437
Summa långfristiga skulder		43 431 052	46 182 437
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	24 196 177	23 380 167
Leverantörsskulder		96 757	93 625
Skatteskulder		65 440	69 280
Övriga skulder		43 512	36 421
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	697 821	606 652
Summa kortfristiga skulder		25 099 707	24 186 145
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		277 934 960	282 191 955

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 419 172	-273 634
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 617 927	2 173 806
Förändring skatteskuld/fordran		-3 840	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 194 915	1 900 172
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		19 460	-27 517
Förändring av kortfristiga skulder		101 393	-283 767
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 315 768	1 588 888
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-1 935 375	-749 615
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 935 375	-749 615
Årets kassaflöde		-619 607	839 273
Likvida medel och avräkningskonto * (inkluderar klientkonto hos Fastum)			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 552 892	1 713 617
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 933 285	2 552 890

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR (2023:1) om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1 (K3). Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Yttre underhållsfond

Avsättning till fond för yttre underhåll görs årligen enligt föreningens uppdaterade underhållsplan.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	20 - 120 år
Laddplatser	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	5 475 081	5 475 081
P-plats och garage	614 125	597 425
Vattenförbrukning	77 106	67 029
Övriga intäkter	20 400	18 523
Avgift andrahandsupplåtelse	20 109	21 967
Övriga fakturerade kostnader	5 025	0
Erhållna statliga bidrag	57 690	0
Öresutjämning	38	29
	6 269 574	6 180 054

I årsavgiften ingår värme, vatten (debiteras separat enligt förbrukning), fastighetsel, TV och bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	0	141 306
Trädgårdsskötsel	160 089	9 700
Städkostnader	149 877	156 631
Snöröjning/sandning	13 875	32 225
Serviceavtal	60 825	60 302
Hisservice/besiktning	55 521	38 959
Bevakning och larm	3 605	0
Besiktningkostnader	4 500	71 692
Reparationer	87 112	51 485
Hissreparationer	40 530	0
Planerat underhåll	186 037	0
Fastighetsel	211 995	174 412
Uppvärmning	499 368	455 797
Vatten och avlopp	320 269	278 495
Avfallshantering	165 254	144 577
Försäkringskostnader	84 827	111 289
Digitala tjänster	292 352	0
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	9 050	15 642
	2 345 086	1 742 512

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Fastighetsskatt	30 800	34 640
Datorkommunikation	18 284	22 676
Hemsida	5 385	4 884
Kundförluster	0	4 937
Föreningsgemensamma kostnader	250	0
Revisionsarvode	40 000	39 375
Ekonomisk förvaltning	150 337	116 821
Teknisk förvaltning grundavtal	164 124	159 001
Teknisk förvaltning extradeb.	30 140	51 783
Bankkostnader	0	200
Underhållsplan	7 537	0
Medlems-/föreningsavgifter	7 330	7 330
Gåvor	1 959	0
Övriga poster	1 100	7 221
	457 246	448 868

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	127 500	127 500
Sociala avgifter	34 008	32 980
	161 508	160 480

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	253 900 000	253 900 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	253 900 000	253 900 000
Ingående avskrivningar	-10 579 161	-8 463 329
Årets avskrivningar	-3 559 953	-2 115 832
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 139 114	-10 579 161
Utgående redovisat värde	239 760 886	243 320 839
Taxeringsvärden byggnader	170 080 000	164 464 000
Taxeringsvärden mark	45 000 000	52 000 000
	215 080 000	216 464 000
Bokfört värde byggnader	239 760 886	243 320 839
Bokfört värde mark	36 000 000	36 000 000
	275 760 886	279 320 839

Not 7 Laddplatser

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Omklassificeringar	289 873	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	289 873	0
Ingående avskrivningar	0	0
Omklassificeringar	-168 665	0
Årets avskrivningar	-57 974	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-226 639	0
Utgående redovisat värde	63 234	0

Not 8 Inventarier/Installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	289 874	289 874
Omklassificeringar	-289 874	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	289 874
Ingående avskrivningar	-168 665	-110 691
Omklassificeringar	168 665	0
Årets avskrivningar	0	-57 974
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-168 665
Utgående redovisat värde	0	121 209

Not 9 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	33 496	32 949
Avräkningskonto förvaltare	1 401 089	1 938 671
	1 434 585	1 971 620

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Digitala tjänster	78 302	77 390
Försäkring	31 227	41 109
Ekonomisk förvaltning	27 931	26 626
Avfall	0	11 612
Bostadsrätterna medlemskap	6 600	7 330
	144 060	164 067

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Danske Bank	2,48	2027-11-30	22 444 792	22 909 167
Danske Bank	2,69	2028-11-30	21 357 760	0
SBAB	3,26	2026-11-17	23 824 677	24 295 677
SBAB	-	-	0	22 357 760
			67 627 229	69 562 604
Kortfristig del av långfristig skuld			-24 196 177	-23 380 167

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 842 500 kr (varav 371 500 kr avser amortering på långfristiga lån)

Lån som förfaller inom ett år: 23 824 677 kr

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 63 414 729 kronor.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	3 142	85 815
Styrelsearvoden	10 625	10 625
Sociala avgifter	3 338	3 338
Revision	38 000	38 000
Fastighetsel	23 118	18 101
Fjärrvärme	60 467	60 868
Snöröjning	1 500	9 350
Skötsel utemiljö	25 522	24 980
Övriga upplupna kostnader	2 927	28 240
Förutbetalda avgifter och hyror	529 182	327 334
	697 821	606 651

Not 13 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	74 300 000	74 300 000
	74 300 000	74 300 000

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har höjt årsavgifterna med 5 % från 1 januari 2026.

Årsredovisningen har beslutats 20 april 2026.

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

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ulrika Wester Oxelgren
Ordförande

Gabriella Andersson
Ledamot

Emma Gurnell
Ledamot

Bilal Algoz
Ledamot

Andreas Dahl
Ledamot

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

Kristian Segerstedt
Revisor
BOREV Revision AB

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_Björkallén.pdf

Kvittensen skapad: 2026-04-23 14:25:54

Dokumentet är undertecknat av:

 Andreas Nils Olof Dahl (19890417XXXX) Ledamot	2026-04-22 20:23:40
 EMMA GURNELL (19790802XXXX) Ledamot	2026-04-20 12:43:36
 BILAL ALGOZ (19640226XXXX) Ledamot	2026-04-20 14:59:47
 Ulrika Sofia Wester Oxelgren (19600726XXXX) Ordförande	2026-04-20 15:50:24
 Maria Gabriella Andersson (19721213XXXX) Ledamot	2026-04-20 15:09:14
 Kristian Lars Segerstedt (19841209XXXX) Revisor	2026-04-23 14:25:53



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_Björkallén.pdf (234290 byte)

250BF37B731AF52DA9E5660BE6F05A584497E8E683641A73129A05781DAFD02095F2CA66E51FE659B681
D7B0B02EBEEBE5B077A6ACD5F91C8B3CFDF1ABB1AF96

<https://esign.summera.support/verify>

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Björkallén, org.nr 769632-6136

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Björkallén för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 29 april 2025 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans

rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

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 Björkallén för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Kristian Segerstedt
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.04.2026 14:25

SENT BY OWNER:

Borev Revision · 23.04.2026 14:22

DOCUMENT ID:

B10-1qPTWx

ENVELOPE ID:

Sy3bk5wa-x-B10-1qPTWx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025, Brf Björkallén.pdf

2 pages

SHA-512:

505c3a4d8c1579f83b389860fd012f1f26d455cd4e82bc2

6682b5ba4d783fddabe1ec1b713d1842a59fd34a545270

8672141036da02d744c084ad5bc9aba9bc8

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kristian Lars Segerstedt	Signed	23.04.2026 14:25	eID	Swedish BankID
kristian.segerstedt@borev.se	Authenticated	23.04.2026 14:23	Low	IP: 94.234.86.249

* 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

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

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