

Årsredovisning

Brf Björkängen 1 i Vårgårda

769638-6270

Styrelsen för Brf Björkängen 1 i Vårgårda får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 10
- Underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningen har sitt säte i Vårgårda kommun. Gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-11-06. Brf Björkängen 1 i Vårgårda är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen äger fastigheten Björkängen 1, Vårgårda kommun. Den totala boarean (BOA) är beräknad till 2 318 kvm. Föreningens hus består av 36 lägenheter fördelat på 4st 1 RoK, 12st 2 RoK, 8st 3 RoK, 6st 4 RoK och 6st 5 RoK. Det finns även fem komplementsbyggnader som innehåller sophus, carport, etc. Byggnaderna har värdeår 2022.

Underhållsplan upprättades 2023-11-01

Under året har föreningen haft viss problematik med värmepumpens drift, vilket periodvis lett till ökad energiförbrukning, dock utan driftstopp. Föreningen har fortsatt att själva hantera filterbyten, vilket ger lägre kostnader. Under årets slut användes föreningens hjärtstartare av SMS-livräddare och viss återställning återstår innan den kan sättas upp igen.

Föreningens ekonomi är god. Inga större investeringar har genomförts under året. Avsättningarna till underhållsfonden har höjts och styrelsen har fört dialog med banker inför att det sista bundna lånet löper ut under 2026.

Föreningens årsstämma hölls 2025-04-03.
Styrelsens sammansättning efter stämman:
Ida Liljeblad (ordförande)
Gunvor Liljenbäck
Ulrika Lundqvist Karlsson
Michael Johansson
Ulrik Berg

Styrelsen har haft 6 protokollförda möten under året.
Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.

Revisor: Håkan Rist, Baker Tilly Guide AB

Medlemsinformation

För att möta ökade kostnader samt avsättning till underhållsfond höjdes årsavgifterna med 5% fr.o.m. 2025-01-01. Från 2026-01-01 höjs årsavgifterna med 2%.

Föreningen hade 46 medlemmar vid årets början och 46 medlemmar vid årets slut. Tre överlåtelse har skett.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2501-2512	2401-2412	2301-2312	2201-2212
Nettoomsättning	2 197	2 106	1 922	1 736
Resultat efter finansiella poster	-86	-143	-128	-183
Soliditet %	60	60	59	59
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	903	861	795	723
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	95	91	90	91
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	12 783	12 952	13 120	13 289
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	12 783	12 952	13 120	13 289
Sparande (kr) per kvadratmeter	236	211	216	192
Räntekänslighet %	14	15	17	18
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	119	102	76	119

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Förlusten i redovisningen kan härledas till bokförda avskrivningar/värdeminskningar på föreningens byggnad. Detta påverkar inte föreningens likviditet eller betalningsförmåga.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	45 875 000	613 600	-971 403	-143 365	45 373 832
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-143 365	143 365	0
Förändring underhållsfond		556 320	-556 320		0
Årets resultat				-86 283	-86 283
Belopp vid årets utgång	45 875 000	1 169 920	-1 671 088	-86 283	45 287 549

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 671 088
Årets resultat	-86 283
Summa	-1 757 371

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	602 680
Balanseras i ny räkning	-2 360 051
Summa	-1 757 371

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2, 3	2 196 963	2 106 323
Övriga rörelseintäkter		10 773	4 968
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 207 736	2 111 291
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-612 470	-583 268
Övriga externa kostnader	5	-99 441	-93 038
Styrelsearvoden	6	-31 158	-31 376
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-633 442	-633 442
Summa rörelsekostnader		-1 376 511	-1 341 124
Rörelseresultat		831 225	770 167
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		55	386
Räntekostnader och liknande resultatposter		-917 563	-913 918
Summa finansiella poster		-917 508	-913 532
Resultat efter finansiella poster		-86 283	-143 365
Resultat före skatt		-86 283	-143 365
Årets resultat		-86 283	-143 365

BALANSRÄKNING

1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	74 402 357	75 029 567
Inventarier, verktyg och installationer	8	48 820	55 052
Summa materiella anläggningstillgångar		74 451 177	75 084 619
Summa anläggningstillgångar		74 451 177	75 084 619
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		385 233	393 785
Övriga fordringar		15 404	17 549
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 327	18 378
Summa kortfristiga fordringar		428 964	429 712
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		689 546	534 943
Summa kassa och bank		689 546	534 943
Summa omsättningstillgångar		1 118 510	964 655
SUMMA TILLGÅNGAR		75 569 687	76 049 274

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		45 875 000	45 875 000
Fond för yttre underhåll		1 169 920	613 600
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>47 044 920</i>	<i>46 488 600</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 671 088	-971 403
Årets resultat		-86 283	-143 365
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-1 757 371</i>	<i>-1 114 768</i>
Summa eget kapital		45 287 549	45 373 832
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	18 808 410	10 431 000
Summa långfristiga skulder		18 808 410	10 431 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	10 822 160	19 590 730
Leverantörsskulder		35 462	38 757
Övriga skulder		14 008	24 691
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		602 098	590 264
Summa kortfristiga skulder		11 473 728	20 244 442
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		75 569 687	76 049 274

KASSAFLÖDESANALYS

1

2025-01-01
2025-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	831 225
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	
- Avskrivningar	633 442
Erhållen ränta	55
Erlagd ränta	-917 563
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>547 159</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	748
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-2 145

Kassaflöde från den löpande verksamheten	545 762
---	----------------

Finansieringsverksamheten

Utbetalning, amortering av lån	-391 160
--------------------------------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-391 160
--	-----------------

Årets kassaflöde	154 602
-------------------------	----------------

Likvida medel vid årets början	534 943
---------------------------------------	----------------

Likvida medel vid årets slut	689 545
-------------------------------------	----------------

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning sker över den förväntade nyttjandeperioden.

	Procent	År
Byggnader och mark	1	100
Inventarier, verktyg och installationer	10	10

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning / yta upplåten med bostadsrätt

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter = Årsavgifterna / totala rörelseintäkter

Skuldsättning per kvadratmeter = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt

Sparande per kvadratmeter = justerat resultat / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: Justerat resultat beräknas enligt följande:

Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll

Räntekänslighet = Räntebärande skulder / årsavgifter

Energikostnad per kvadratmeter = Kostnad för uppvärmning, el och vatten / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: I kostnaden ingår även kostnader som vidaredebiteras.

Not 2	Nettoomsättningens innehåll	2025	2024
	Årsavgifter	-2 013 751	-1 917 858
	Debiterad förbrukning varmvatten	-79 999	-77 691
	Hyresintäkter parkering/carport	-91 200	-91 200
	Debiterad förbrukning el, laddstolpar	-12 007	-19 573
	Summa	-2 196 957	-2 106 322

Not 3 Årsavgifternas innehåll

I föreningens årsavgifter ingår kostnader för värme och kallvatten.

Not 4 Driftskostnader	2025	2024
Fastighetsskötsel och snöröjning	152 329	167 994
El	192 041	152 974
Vatten och avlopp	83 504	84 052
Avfallshantering	89 775	90 536
Fastighetsförsäkring	51 006	48 635
Reparationer och underhåll	33 848	23 837
Hiss, besiktning och larmavtal	4 385	8 490
Mätinsamling IMD	5 581	6 750
Summa	612 469	583 268

Not 5 Övriga externa kostnader	2025	2024
Revision	15 750	16 875
Ekonomisk förvaltning	62 504	61 520
Övriga externa kostnader	21 187	14 643
Summa	99 441	93 038

Not 6 Medelantalet anställda	2025	2024
--	-------------	-------------

Föreningen har inga anställda. Lönekostnaden avser enbart styrelsearvoden.

Not 7 Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	77 068 000	77 068 000
Utgående anskaffningsvärden	77 068 000	77 068 000
Ingående avskrivningar	-2 038 433	-1 411 223
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-627 210	-627 210
Utgående avskrivningar	-2 665 643	-2 038 433
Redovisat värde	74 402 357	75 029 567

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	62 323	62 323
Utgående anskaffningsvärden	62 323	62 323
Årets avskrivningar	6 232	6 232

Not 9	Långfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
-------	----------------------	------------	------------

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen

6 812 770

0

Samtliga krediter avser fastighetslån som förväntas bli förlängda.

Not 10	Tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster	2025-12-31	2024-12-31
--------	---	------------	------------

Företagets banklån som uppgår till 29 630 570 kr (30 021 730 kr) har delats upp på följande poster i balansräkningen.

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

18 808 410

10 431 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10 822 160

19 590 730

Not 11	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------	------------	------------

Fastighetsinteckningar

31 293 000

31 293 000

Summa ställda säkerheter

31 293 000**31 293 000**

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-03-12

UNDERSKRIFTER

Vårgårda

Ida Liljeblad

Ulrik Berg

Ulrika Lundqvist Carlsson

Michael Johansson

Gunvor Liljenbäck

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

Håkan Rist

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.03.2026 10:05

SENT BY OWNER:

Ann Lindqvist • 12.03.2026 12:29

DOCUMENT ID:

Skfr2Qme9Zx

ENVELOPE ID:

r1lr3XQxc-e-Skfr2Qme9Zx

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Brf Björkängen 1 i Vårgårda 20250101-20251231.pdf

10 pages

SHA-512:

51b1836673adca9cdd61c0d2b5be016d9d4dd7571f2c7290dc917a9eb8d70711eb3997d021d2eaa81e4e56a1abdc0199a97f5cda193b8ad1f6b06d7794f9b0cb

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Leif Ulrik Berg ulrikberg67@gmail.com	 Signed Authenticated	12.03.2026 21:14 12.03.2026 20:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/03/15) IP: 95.193.73.110
2. ULRIKA LUNDQVIST CARLSSON ucarlsson4@gmail.com	 Signed Authenticated	12.03.2026 21:39 12.03.2026 21:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/08/30) IP: 90.224.184.139
3. Ida Margareta Liljeblad idaberggren@live.se	 Signed Authenticated	12.03.2026 21:45 12.03.2026 21:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/10/18) IP: 84.217.157.97
4. Michael Kenth Philip Johansson agatefilm@gmail.com	 Signed Authenticated	12.03.2026 21:56 12.03.2026 21:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/06/10) IP: 83.227.154.115
5. GUNVOR KRISTINA LILJENBÄCK gunvor@liljenback.se	 Signed Authenticated	13.03.2026 07:03 13.03.2026 07:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1945/05/22) IP: 82.209.142.17
6. Hans Håkan Rist hakan.rist@bakertillyguide.se	 Signed Authenticated	13.03.2026 10:05 13.03.2026 10:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/05/31) IP: 212.247.67.85

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed