

Brf Björkriket

Org.nr: 769607-7424

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Kassaflödesanalys	14
Noter	15
Underskrifter	20

Styrelsen för Brf Björkriket, organisationsnummer 769607-7424, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningen registrerades 2001-11-16. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-04-01 och nuvarande stadgar registrerades 2023-09-12 hos Bolagsverket.

Enligt köpeavtal 2009-02-17 förvärvade föreningen tomträtterna till fastigheterna Jorund 2, Jorund 3 samt Margareta 26 i Stockholm Kommun för 64 mkr från Svenska Bostäder AB. Föreningen tillträdde Jorund 2 och Jorund 3 den 29 april 2009 och del av Margareta 26 den 11 juni 2009.

Fastigheterna ingår i en gemensamhetsanläggning; Drott GA:I Sektion III i anläggningsbeslut från 1988 avser ledningar för spillvatten och dagvatten inom området. Inom området finns 186 andelar för sektion III som fördelas enligt följande;

Småbjörkens samfällighet (Alhild 2-17, Drott 2-17, Margareta 30-59)	62/186 (33,33%)
BRF Björkriket (Margareta 26, Jorund 2 & 3)	56/186 (30,1%)
Svenska Bostäder (Margareta 27 & 28, Jorund 1)	68/186 (36,57%)

Föreningens säte är i Stockholm

Föreningen disponerar tomten genom:

Tomträtt

Tomträtten kan tidigast sägas upp 2047-01-01, avgäldsperioden löper ut 2027-01-01 och vid denna tidpunkt kommer avgälden att omförhandlas.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Genom Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring i Folksam

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-12.
På stämman deltog 22 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Lovisa Sundman
Ledamot	Marianne Grön
Ledamot	Owe Rydstedt
Ledamot	Fredrik Steveling
Ledamot	Jenny Blomgren
Suppleant	Hans Westin
Suppleant	Ildiko Beke

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Owe Rydstedt
Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.
Firmatecknare har varit Lovisa Sundman, Marianne Grön
Vicevärd har varit

Revisor

Auktoriserad revisor Stefan Gustafsson
RB Revision AB

Information om fastigheten

Föreningens fastigheter är belägna med adresser:

Jorund 2	Småbjörksvägen 2-14
Jorund 3	Småbjörksvägen 16-28
Margareta 26	Rissnavägen 28-30

Byggnadernas uppvärms genom fjärrvärme och bostäderna har FTX ventilation.

Våra fastigheter består av 8 stycken 2-vånings flerfamiljshus med fasader i träpanel med en radhusliknande karaktär. Fastigheterna är belägna i NÖ Bromsten, Spånga.



Fastigheterna byggdes 1987 och består av;

- 8 flerbostadshus
- 2 carport garage om vardera 18 p-platser varav 10 platser i varje garage är utrustade med laddplats.
- 2 undercentraler för värme/vatten
- 2 fristående byggnader som skyddsrum/tvättstuga/gemensamhetslokal
- 3 fristående byggnader för återvinningrum och som är anslutna till FNI - Fastighetsnära insamling för förpackningar

Fastigheterna har en total markareal om 12 848 m² varav 4 941 m² (BTA) och 4 379 m² (BOA)

Taxeringsvärde 89 429 000

Varav byggnader: 62 000 000

Varav mark. 27 429 000

Byggnadernas tekniska status:

Föreningen följer den underhållsplan som upprättades 2012 av SBC och som löper till 2033.

Föreningen vill värna om och hålla fastigheterna i gott skick.

OVK genomfördes nov -23 utan anmärkning

Radonmätning har gjorts under 22/11 utan anmärkning

Planerat underhåll kommer att utföras enligt föreningens underhållsplan och kostnaderna ska finnas med i budgeten förutom större underhåll som belastar den yttre underhållsfonden.

**Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt**

	Antal	Total yta m²
2 rok	23	1 633
3 rok	31	2 604
Summa	54	4 237

**Bostadslägenheter
upplåtna med hyresrätt**

	Antal	Total yta m²
2 rok	2	142
Summa	2	142

Totalt antal bostadslägenheter: 56

Garage och P-platser

	Antal platser
	36

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör – stadsnätet	STOKAB
Kabel-TV	Tele2
Leverans av bredbandstjänster	Telia/ Zitius
Service av befintligt fastighetsnät	Telia/ Zitius
Ekonomisk Förvaltning	Delagott Förvaltning
Lägenhetsförteckning	Delagott Förvaltning
Tomtgäld	Stockholms Stad
Fastighetsjour	Securitas Fastighetsjour
Städning	OC städ & Trpt
Marskskötsel	Assars trädgårdstjänst AB
Snöröjning	Ohlsons trädgårdstjänst
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten
Sophämtning	Stockholm Vatten
Återvinning	Ragnsells AB
EI - handel	Fortum
EI - nät	Ellivio
Web hotell	Onecom
Parkeringsbevakning	Avarn Security AB
Mobil telefoni	Tele2
Laddplatser	Waybler

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Spolning av avloppsstammar	2009	Både bostäder och tvättstugor
Beskärning av buskar/träd	2009	
Installation av nya värmeväxlare i bostäder	2009/2010	Flexit Spirit K2r
Rengöring av ventilationskanaler	2009/2010	
Fuktmätning i lägenheter	2010	Anticimex
Renovering av fasader/tak/balkonger	2010	
Byggnation av två nya undercentraler	2009	
Installation två nya undercentraler	2010	Separering fjärrvärme/vatten från Sv Bostäder
Byte av gungställning	2011	Mira gungställning Jorund 2
OVK besiktning	2011	Godkänd
Injustering av värme bostäder/undercentraler	2012	Inkl. byte av termostater i bostäder
Upprättande av underhållsplan	2012	SBC
Fuktmätning av bostäder och gemensamma utrymmen	2013	Anticimex
Renovering av hyresrätter enl. underhållsplan	2013	
Upprättande av ny energideklaration	2014	Valvet entreprenad
Spolning av avloppsstammar	2015	
Installation av låsanordning på garagen	2015	
Installation av LED belysning i garagen	2015	
Upprustning av gårdar och gemensamma grönområden	2015/2016	
Renovering av gemensamhetslokal	2016	
Ommålning av tvättstuga Jorund 3	2016	

Installation av ny stolpbelysning LED	2017	alla stolpbelysningar
OVK besiktning inkl. rengöring av ventilationskanaler	2017	Godkänd
Ommålning av tvättstuga Jorund 2	2018	
Ommålning av alla cykel-, återvinningsrum samt undercentraler	2018	
Installation av säkerhetsdörrar i undercentralerna och styrelserummet	2018	
Byte av torkskåp i båda tvättstugorna	2018	
Omläggning av två tak	2019	Rissnav. 28-30 och Småbjörksv. 16-20
Byggnation av pergola	2019	Gård Rissnavägen
Totalenovering av 26 balkonger	2020	övre plan
Renovering av fasad uteplatser	2020	
Renovering av hyreslägenhet	2020	Badrum, kök och hall
Byggnation av två pergolor	2020	Gård Jorund 2 & Jorund 3
OVK bestiktning	2020	Godkänd
Byte av manglar i båda tvättstugorna	2020	
Ommålning av fönster	2021	
Renovering av hyreslägenhet	2021	Badrum
Byte till LED belysning p platser	2021	
Installation av 20 laddplatser i garagen	2021	10 platser i vardera garagen
Omläggning av tak	2022	Småbjörksvägen 22-26
Byte av två tvättmaskiner	2022	Tvättstuga Småbjörksvägen 28
Radonmätning av våra bostäder	2022	komplettering 2023 - alla bostäder
Omläggning av tak	2023	Småbjörksvägen 2-6
Byggnation av gemensam boulebana	2023	
Byte till LED belysning fasader	2023	Alla fastigheter
OVK	2023	Alla bostäder
Omläggning av tak	2023	Småbjörksvägen 8-12
Återvinningsrum för FNI	2023	På varje gård
Omläggning av tak	2024	Småbjörksvägen 8-12
Enegideklaration	2024	
Stamspolning	2024	Alla bostäder samt tvättstugor/skyddsrum
Lekplatsrenovering	2024	Gungställningar Jorund 2 och Margareta 26
Ommålning av fasader	2025-2027	Alla byggnader
Renovering av ytskikt hyreslägenhet	2025	Anser Småbjörksägen 26 B
Installation av ny fiberkabel	2025	I samarbete med Telia och Stokab

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På grund av fortsatta stigande fasta kostnader för bl. a. vatten, värme och el samt stigande räntor höjdes avgifterna från och med 1/1-25 med 1 % och avgifterna för p-platserna högs med 4 % /månaden för att täcka kostnaderna. Föreningen kommer löpande stämma av utfall av kostnader. Räntekostnader för lån sjunker.

Medlemsinformation

80 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 4 överlåtelser skett.

6 medlemmar har utträtt ur föreningen.

4 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 78

56 bostadsrätter

78 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	3 973	3 924	3 837	3 647
Årsavgifter, tkr	3 521	3 487	3 418	3 255
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 54	- 408	- 90	179
Soliditet ¹ , %	73	73	73	73
Snittränta	2.55	3.73	3.29	1.34
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	831	823	807	768
Skuldsättning / kvm totalyta	3 956	4 180	4 262	4 341
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	4 233	4 321	4 404	4 486
Räntekänslighet	5	5.25	5.47	5.84
Energikostnad / kvm	211	202	191	180
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89	88	89	77
Sparande / kvm	271	285	324	330

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar en förlust på -54 058 kr i resultaträkningen för 2025. Förlusten beror främst på avskrivningar samt ökade räntekostnader. Föreningen kommer att upplåta hyresrätter till bostadsrätt när de friställs för att finansiera framtida återinvesteringar och underhåll av föreningens byggnader, samt amortera på föreningens lån. Nya lån kan komma att behöva tas upp vid större investerings- och underhållsåtgärder och styrelsen kan inte utesluta avgiftshöjning i samband med detta för att finansiera ökande räntekostnader.

Framtida utveckling och årsavgifter

Fortsätta följa upp på kostnader man kan dra ner på för att öka föreningens resultat under 2026.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Kapital- tillskott	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	41 444 920	6 000 000	3 763 787	2 287 874	- 736 918	- 407 668	52 351 995
Resultatdisposition enligt stämman:							
Reservering fond för yttre underhåll				270 000	-270 000		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll				-417 112	417 112		0
Balanseras i ny räkning					- 407 668	407 668	0
Årets resultat						- 54 058	- 54 058
Belopp vid årets utgång	41 444 920	6 000 000	3 763 787	2 140 762	- 997 474	- 54 058	52 297 937

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 997 475
Årets resultat	- 54 058
Totalt	- 1 051 533

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	270 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 417 112
Balanseras i ny räkning	- 904 421
Totalt	- 1 051 533

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	3 972 960	3 924 401
Övriga rörelseintäkter	3	4 873	32 922
Summa rörelseintäkter		3 977 833	3 957 323
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-1 916 372	-2 124 432
Övriga externa kostnader	5	-185 153	-271 535
Personalkostnader	6	-126 202	-125 533
Avskrivningar		-1 245 221	-1 240 901
Summa rörelsekostnader		-3 472 948	-3 762 401
RÖRELSERESULTAT		504 885	194 922
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		35	91 043
Räntekostnader och liknande resultatposter		-558 978	-693 633
Summa finansiella poster		-558 943	-602 590
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-54 058	-407 668
RESULTAT FÖRE SKATT		-54 058	-407 668
ÅRETS RESULTAT		-54 058	-407 668

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	66 306 316	67 521 060
Inventarier, verktyg och installationer	8	275 837	306 314
Pågående nyanläggningar		2 149 924	0
Summa materiella anläggningstillgångar		68 732 077	67 827 374
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		68 732 077	67 827 374
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 618	2 671
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		154 025	160 956
Summa kortfristiga fordringar		155 643	163 627
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 289 633	3 638 495
Summa kassa och bank		2 289 633	3 638 495
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 445 276	3 802 122
SUMMA TILLGÅNGAR		71 177 353	71 629 496

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Kapitaltillskott		6 000 000	6 000 000
Fond för yttre underhåll		2 140 762	2 287 874
Medlemsinsatser		45 208 707	45 208 707
Summa bundet eget kapital		53 349 469	53 496 581
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-997 475	-736 918
Årets resultat		-54 058	-407 668
Summa fritt eget kapital		-1 051 533	-1 144 586
SUMMA EGET KAPITAL		52 297 936	52 351 995
Långfristiga skulder			
Övriga skulder		4 700	4 700
Summa långfristiga skulder		4 700	4 700
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	17 931 324	18 302 966
Leverantörsskulder		330 511	115 209
Skatteskulder		3 326	32
Övriga skulder		1 195	1 789
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		608 361	852 805
Summa kortfristiga skulder		18 874 717	19 272 801
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 177 353	71 629 496

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		504 885	194 922
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		1 245 221	1 240 901
Summa		1 750 106	1 435 823
Erhållen ränta		35	91 043
Erlagd ränta		-558 978	-693 633
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 191 163	833 233
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning av rörelsefordringar		7 984	-27 756
Minskning av rörelseskulder		-398 084	53 706
Kassaflöde från den löpande verksamheten		801 063	859 183
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Tak			-997 500
Pågående arbeten		-2 149 924	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 149 924	-997 500
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering		-371 642	-358 554
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-371 642	-358 554
Årets kassaflöde		-1 720 503	-496 871
Likvida medel vid årets början		3 638 495	4 135 366
Likvida medel vid årets slut		2 289 633	3 638 495

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Föreningen tillämpar bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Materiella anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 20 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningars särskilda förutsättningar. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,36% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Stomme	120 år
Värme, fasad och fönster	50 år
El och tak	40 år
Ovrigt	10-30 år
Inventarier	15 år

Nyckeltalsdefinitioner

Administration och förvaltning/kvm totalyta

Årets kostnader för administration och förvaltning fördelat per kvm totalyta.

Operativ drift/kvm totalyta

Årets kostnader för operativ drift fördelat per kvm totalyta.

Reparation, underhåll och förbättringar/kvm totalyta

Årets utgifter för reparation, underhåll och förbättringsåtgärder fördelat per kvm totalyta.

Årets resultat exkl. avskrivningar, reparation och underhåll/kvm totalyta

Årets utrymme för kostnader för reparation och underhåll, givet att självkostnadsprincip tillämpas.

Marknadsvärde/kvm bostadsrättsyta

Genomsnittligt pris per kvm vid årets försäljningar av bostadsrätter i huset.

Not 2. Nettoomsättning	2025	2024
Årsavgifter		
Bostäder	3 521 449	3 486 872
Hysesintäkter		
Bostäder	217 511	207 875
Garage och p-platser	233 600	222 606
Övriga hyresintäkter	0	3 848
	451 111	434 329
Övriga intäkter		
Övriga intäkter	400	3 200
Totalt nettoomsättning	3 972 960	3 924 401

I Årsavgifterna så inkluderas Bredband, Kabel-TV, El och Värme.

Not 3. Övriga rörelseintäkter	2025	2024
Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättningar	0	22 735
Övriga ersättningar och intäkter	4 873	10 187
	4 873	32 922
Totalt övriga rörelseintäkter	4 873	32 922

Not 4. Operativ drift och underhåll

	2025	2024
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	106 924	85 868
Uppvärmning	537 182	531 208
Vatten och avlopp	314 093	266 409
Sophämtning/grovsopor/återvinning	89 255	82 690
Sophämtning	39 054	73 704
	1 086 507	1 039 878
Köpta tjänster		
Fastighetskötsel	103	0
Fastighetsstäd	10 680	11 145
Fastighetskötsel gård	40 705	40 862
Snöröjning/sandning	42 300	39 300
Bevakningskostnader	4 755	4 530
	98 543	95 837
Distribuerade servicetjänster		
Bredband	29 304	21 804
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	132 450	122 604
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	96 544	91 280
Tomträttsavgälder	217 500	217 500
Samfällighetskostnader	6 020	3 010
	452 514	434 394
Reparationer		
Reparationer	83 444	22 390
Portar och lås	3 069	50 676
Tvättstuga	7 046	0
Ventilation	117 073	41 996
Vatten och avlopp	0	344
	210 632	115 406
Underhåll		
Underhåll	0	299 530
VVS	0	73 862
Ventilation	32 747	24 098
Gård/trädgård	6 125	19 622
	38 872	417 112
Totalt operativ drift och underhåll	1 916 372	2 124 432

Not 5. Övriga externa kostnader	2025	2024
Styrelsen		
Styrelsemöten	0	481
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	0	6 230
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	79 582	83 927
Revision		
Revisionsarvode	31 250	40 875
Kommunikation		
Telefon	0	2 461
Distributionsavtal	19 156	18 864
	19 156	21 325
Försäkringar och övriga riskkostnader		
Försäkringsskador	3 863	83 560
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	33 089	5 933
Konsultarvode	0	19 250
Bankkostnader	5 936	3 475
Övriga administrativa kostnader	1 074	1 420
Övriga kostnader	11 203	5 060
	51 302	35 137
Totalt övriga externa kostnader	185 153	271 535
Not 6. Personalkostnader	2025	2024
Styrelsen		
Styrelsearvode	100 000	100 000
Övriga kostnader	298	0
	100 298	100 000
Övrig intern förvaltning		
Sociala kostnader	25 904	25 533
Totalt personalkostnader	126 202	125 533

Not 7. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	81 254 469	80 256 968
Inköp	0	997 501
Utgående anskaffningsvärden	81 254 469	81 254 469
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 13 733 409	- 12 523 007
Årets avskrivningar	- 1 214 744	- 1 210 402
Utgående avskrivningar	-14 948 153	-13 733 409
Utgående redovisat värde	66 306 316	67 521 060
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	60 800 000	62 000 000
Taxeringsvärde mark	25 996 000	27 429 000
	86 796 000	89 429 000

Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	1 736 793	1 736 793
Utgående anskaffningsvärden	1 736 793	1 736 793
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 1 430 478	- 1 399 979
Årets avskrivningar	- 30 477	- 30 499
Utgående avskrivningar	- 1 460 955	- 1 430 478
Utgående redovisat värde	275 838	306 315

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Handelsbanken	2026-04-30	1,030 %	4 300 000	4 500 000
Handelsbanken	2026-02-05	3,050 %	4 638 336	4 638 336
SBAB	2026-04-22	3,000 %	7 531 167	7 623 314
SBAB	2026-03-13	3,120 %	1 461 821	1 541 316
Summa skulder till kreditinstitut			17 931 324	18 302 966

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Totala skulder till kreditinstitut om 5 år beräknas vara 16 321 636 kr.

Not 10. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	38 929 000	38 929 000
Summa:	38 929 000	38 929 000

Underskrifter

Ort & Datum enligt det som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-09

Lovisa Sundman
Ordförande

Marianne Grön
Ledamot

Owe Rydstedt
Ledamot

Fredrik Steveling
Ledamot

Jenny Blomgren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

RB Revision AB
Stefan Gustafsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.04.2026 15:03

SENT BY OWNER:

Fredrik Lönegren · 21.04.2026 15:10

DOCUMENT ID:

H1N8vgSpWe

ENVELOPE ID:

H1NUwIBaWe-H1N8vgSpWe

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Brf Björkriket.pdf

20 pages

SHA-512:

1e52910c5fd4a7361a1cf74b2b145e5ab68a3c617e5c14
7840c0fb55ca8e56b4a6e72434edf19632da5e000d0de6
d93b4d8dd3e087b007ebbf5cce15fbf5acdf

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
LOVISA SUNDMAN L_sundman@hotmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 15:21 21.04.2026 15:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/03/15) IP: 83.190.66.2
FREDRIK STEVELING fredrik.steveling@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 15:24 21.04.2026 15:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/02/16) IP: 90.231.238.123
Marianne Grön marianne.gron2@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 16:07 21.04.2026 16:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/05/16) IP: 82.209.142.226
Bengt Ove Rydstedt owe.rydstedt@outlook.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 10:33 22.04.2026 10:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/02/16) IP: 85.194.35.245
JENNY BLOMGREN jennyw0709@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 11:51 24.04.2026 07:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/10/25) IP: 172.253.15.239
Karl Stefan Gustafsson stefan@rbrb.se	 Signed Authenticated	27.04.2026 15:03 27.04.2026 15:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/09/26) IP: 78.73.241.54

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Björkriket
Org.nr 769607-7424

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Björkriket 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 och kassaflöde 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 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 International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (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. 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 Brf Björkriket 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 trygghande 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.

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital underskrift

Stefan Gustafsson
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2026-04-27 13:04:18 UTC+00:00

Revisor

Karl Stefan Gustafsson



SE BankID - 5f56a832-3856-42f3-b661-9550ae0649e0