



Årsredovisning 2025

Brf Björken I Oxelösund

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Björken I Oxelösund med säte i Oxelösund org.nr. 719000-0385 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-11-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Oxelösund kommun Esplanaden 20-34 och Folkegatan 27-29:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Glasbjörken 1	1965-07-01	1966

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring

Antal	Benämning	Total yta m ²
78	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 971
1	lokaler (hyresrätt)	20
15	garageplatser	285
23	carport	0
26	p-platser	0
Totalt 143 objekt		5 276

Föreningens lägenheter fördelas på:
24 st 1 rok
8 st 2 rok
40 st 3 rok
6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Caxton Njuki	Ordförande
Örjan Storm	Ledamot
Sandra Njuki	Ledamot
Bo Eklöf	Suppleant
Josefine Hammar	Suppleant
Fanny Pettersson	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Sandra Njuki och Caxton Njuki.

Revisor har varit: Ola Trané, revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-17.

Underhåll/investeringar

Under året har föreningen köpt nytt torkskåp till tvättstuga 1, tvättat fasaden på Folkegatan då den var full med mossor, underhållsmålat i trappuppgångarna samt bytt takfläktar då dessa gick sönder.

Gammalt 2024

Under året har föreningen bytt ut samtliga radiatorventiler i hela fastigheten. Arbetet påbörjades efter sommaren och var klart ett par veckor senare. Sista arbetet med fjärrvärmecentralen gjordes i somras med att installera en regobox.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1995	Fönsterbyte
2000	Takbyte samt isolering av vind
2000	Renovering tvättstuga
2005	Renovering och inglasning av balkongerna
2006	Målning av fönster och entréer
2007	Byte av lägenhetsdörrar samt målning av trapphus
2011	Parkeringsplats, carportar, miljöhus m.m.
2013-2015	Stamrenovering och renoverade badrum
2013-2015	Installation av kodlås i alla ytterdörrar
2013-2015	Bygga av bastu i samband med stamrenoveringen
2013-2015	Byte av elskåp i alla lägenheter
2014-2015	Målning av källaren
2015	Byte styrsystem för fjärrvärme
2015	Installation bokningstavla
2016	Ny tvättmaskin
2016	Ny torktumlare
2016	Bygga staket utmed Esplanaden
2017	Fiberanslutning
2017	Byte garageportar
2018	Byte av belysning källare
2019	Staket
2019	Ny tvättmaskin och torktumlare
2019	Byte av termostat i garage, källare
2020-2021	Nya entrépartier
2021	Ny tvättmaskin i grovtvättstugan, ny torktumlare i tvättstuga 1
2022	Säkerhetsvagnar uppsatta på taket
2022	Bytt ut gammal belysning till LED-belysning
2022	Rensat stupröret på taket
2022	Gjort besiktning av taket med drönare
2023	Installerat IMD Varmvatten & El
2023	Ny tvättmaskin tvättstuga 1
2023	Nya fjärrvärmecentraler & pumpar
2024	Installerat en regobox till fjärrvärmecentralen
2024	Nya radiatorventiler i hela fastigheten
2025	Nytt torkskåp tvättstuga 1
2025	Tvättat bort mossor fasaden på Folkegatan
2025	Underhållsmålat i trappuppgångarna

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
Oxelö Energi	Elnätsavgift och elöverföring
Bixia	Handelsavtal el
Oxelö Energi	Fjärrvärme, vatten o sophämtning
Tele2	TV, bredband och IP telefoni
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar
HomeSolutions AB	IMD El & Varmvatten
Plåt & Ventilation AB	Ventilation

Kanokphon Saibut Holm och Muzafer Sehovic har ansvarat för städning i fastigheten.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Under 2026 kommer vi att installera solceller samt att måla carportarna

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 99 och under året har det tillkommit 6 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 98.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	222	269	239	208	219
Skuldsättning, kr/kvm	2 160	2 285	2 557	2 764	2 846
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 293	2 425	2 567	2 775	2 858
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	202	185	181	166	162
Årsavgifter, kr/kvm	774	759	708	649	636
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	91	95	93	94
Totala intäkter, kr/kvm	798	781	744	695	676
Nettoomsättning, tkr	4 060	3 992	3 701	3 316	3 222
Resultat efter finansiella poster, tkr	505	740	504	445	397
Soliditet, %	42	39	36	33	31

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	400 000	0	0	400 000
Underhållsfond, kr	1 912 870	0	125 997	2 038 867
S:a bundet eget kapital, kr	2 312 870	0	125 997	2 438 867
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 468 726	739 948	-125 997	6 082 677
Årets resultat, kr	739 948	-739 948	505 128	505 128
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 208 674	0	379 131	6 587 805
S:a eget kapital, kr	8 521 544	0	505 128	9 026 672

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 146 000 kr samt ianspråktagande skett med 20 003 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	6 208 674
Årets resultat, kr	505 128
Reservation till underhållsfond, kr	-146 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	20 003
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 587 805

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	6 587 805

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

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 060 159	3 992 286
Övriga rörelseintäkter	Not 3	147 630	129 463
Summa Rörelseintäkter		4 207 789	4 121 749
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 067 728	-1 879 618
Övriga externa kostnader	Not 5	-47 346	-90 967
Personalkostnader	Not 6	-479 316	-345 938
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-647 576	-623 461
Summa Rörelsekostnader		-3 241 967	-2 939 983
Rörelseresultat		965 823	1 181 765
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		120	86
Räntekostnader och liknande resultatposter		-460 814	-441 903
Summa Finansiella poster		-460 694	-441 817
Resultat efter finansiella poster		505 128	739 948
Resultat före skatt		505 128	739 948
Årets resultat		505 128	739 948

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	20 137 436	20 768 885
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	16 128	32 255
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		20 153 564	20 801 140
Summa Anläggningstillgångar		20 153 564	20 801 140

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		687	-211
Övriga kortfristiga fordringar		1 236 548	636 225
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	151 903	150 881
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 389 138	786 895
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		0	51
<i>Summa Kassa och bank</i>		0	51
Summa Omsättningstillgångar		1 389 138	786 946
Summa Tillgångar		21 542 701	21 588 086

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	400 000	400 000
Fond för yttre underhåll	2 038 867	1 912 870
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	2 438 867	2 312 870
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	6 082 677	5 468 726
Årets resultat	505 128	739 948
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	6 587 806	6 208 674
Summa Eget kapital	9 026 672	8 521 544

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 100	6 270 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	0	6 270 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1111 397 885	5 783 885
Leverantörsskulder	152 604	142 063
Skatteskulder	7 912	364
Övriga kortfristiga skulder	Not 12422 213	396 719
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13535 415	473 511
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	12 516 029	6 796 542
Summa Skulder	12 516 029	13 066 542
Summa Eget kapital och skulder	21 542 701	21 588 086

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	965 823	1 181 765
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	647 576	623 461
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	647 576	623 461
Erhållen ränta	120	86
Erlagd ränta	-433 791	-446 707
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 179 728	1 358 605
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-15 424	129 194
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	78 464	-292 958
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	63 040	-163 764
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 242 768	1 194 841
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-526 163
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-526 163
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-656 000	-706 532
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-656 000	-706 532
Årets kassaflöde	586 768	-37 854
Likvida medel vid årets början	633 126	670 980
Likvida medel vid årets slut	1 219 894	633 126

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	4 616 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 594 324	3 489 696
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	251 554	281 043
	Hyror bostäder	49 380	19 380
	Hyror lokaler	948	948
	Hyror garage och parkeringsplatser	161 643	160 614
	Hyror övrigt	19 975	17 175
	Övriga primära intäkter	9 966	33 849
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 087 790	4 002 705
	Avgiftsbortfall	-19 451	0
	Hysesbortfall	-8 180	-10 419
	<i>Summa</i>	-27 631	-10 419
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 060 159	3 992 286
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Återbäring LF	14 406	0
	Övriga sekundära intäkter	133 224	129 463
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	147 630	129 463
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-214 569	-182 928
	Snö och halk-bekämpning	-2 953	-14 663
	Reparationer	-191 377	-94 484
	Planerat underhåll	-20 003	-57 678
	El	-289 029	-250 291
	Uppvärmning	-524 267	-499 783
	Vatten	-251 344	-226 924
	Sophämtning	-118 428	-112 189
	Fastighetsförsäkring	-88 397	-85 409
	Kabel-TV och bredband	-251 796	-248 488
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-115 565	-106 780
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 067 728	-1 879 618

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Övriga externa kostnader

Förbrukningsinventarier och varuinköp	-3 189	-24 161
Administrationskostnader	-18 299	-28 975
Extern revision	-14 375	-15 250
Konsultkostnader	-6 716	-13 219
Föreningsverksamhet	-4 343	-5 712
Övriga förvaltningskostnader	-425	-3 650
<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-47 346	-90 967

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Personalkostnader

Arvode styrelse	-203 000	-77 000
Övriga arvoden	-120 160	-164 900
Löner och övriga ersättningar	-68 695	-47 230
Sociala avgifter	-87 461	-56 808
<i>Summa Personalkostnader</i>	-479 316	-345 938

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	33 881 046	33 354 883
	Ingående anskaffningsvärde mark	456 100	456 100
	Årets investeringar	0	526 163
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	34 337 146	34 337 146
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 568 261	-12 960 928
	Årets avskrivningar	-631 449	-607 333
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-14 199 710	-13 568 261
	<i>Utgående redovisat värde</i>	20 137 436	20 768 885
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	28 000 000	26 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	207 000	270 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	9 200 000	8 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	191 000	208 000
	<i>Summa</i>	37 598 000	34 478 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	20 229 000	20 229 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	20 229 000	20 229 000
Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	344 137	344 137
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	344 137	344 137
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-311 882	-295 754
	Årets avskrivningar	-16 128	-16 128
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-328 009	-311 882
	<i>Utgående redovisat värde</i>	16 128	32 255

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	151 903	150 881
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	151 903	150 881

Not 10	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31	
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>
			<i>Belopp</i>
			<i>Nästa års amortering</i>
	Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,37%	2026-09-30
			3 280 000
			0
	Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,37%	2026-09-30
			2 740 000
			0
	Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,45%	2026-04-02
			3 565 000
			0
	Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,94%	2026-10-30
			1 812 885
			0
			11 397 885
			0
	Långfristig del		0
	Nästa års amortering av långfristig skuld		0
	Lån som ska konverteras inom ett år		11 397 885
	Kortfristig del		11 397 885
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld		0
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till		0
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till		0
	Genomsnittsräntan vid årets utgång		3,85%
	Finns swap-avtal		Nej



Not 11	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,37%	2026-09-30	3 280 000	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,37%	2026-09-30	2 740 000	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,45%	2026-04-02	3 565 000	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,94%	2026-10-30	1 812 885	0
			11 397 885	0
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			11 397 885	
Kortfristig del			11 397 885	

Not 12	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	10 200	8 400
Källskatt	40 979	2 948
Inre fond	371 033	385 337
Övriga kortfristiga skulder	0	34
<i>Summa Övriga skulder</i>	422 213	396 719

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	339 415	326 290
Upplupna räntekostnader	30 034	3 011
Övriga upplupna kostnader	165 966	144 210
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	535 415	473 511

Årsredovisningens innehåll har fastställts av styrelsen 2026-04-23

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Björken i Oxelösund, org.nr. 719000-0385

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Björken i Oxelösund 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 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 för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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 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 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 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, förfälskning, 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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.

Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha minst två revisorer. Under året har föreningsstämman endast utsett en revisor.

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.

Oxelösund

Digitalt signerad av

Ola Trané
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Björken I Oxelösund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557576787823**

Caxton Njuki

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 14:15:44



Sandra Njuki

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-03 kl. 17:35:12



Örjan Storm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 09:58:54



Ola Trané

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 13:46:37



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Björken I Oxelösund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557577219865**

Ola Trané

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 13:48:31



Ordlista

Årsredovisning

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkningen

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

Avskrivningar

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

Balansräkningen

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Tomträtt

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

Kassaflödesanalys

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

Likviditet

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

Slutligen

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