



Välkommen till årsredovisningen för Brf Björnö Vik 1 i Norrtälje

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Norrtälje.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-03-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-06-14 och nuvarande stadgar registrerades 2022-07-05 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kryddhyllan 1	2017	Norrtälje

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Dina Försäkringar AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2017-2018 och består av 43 småhus.

Värdeåret är 2018.

Föreningen har 43 bostadsrätter om totalt 5 496 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 601 kvm.

Styrelsens sammansättning

Joakim Brozén	Ordförande
Mikael Westman	Styrelseledamot
Håkan Joel Bergström	Styrelseledamot
Jennifer Maria Nicole Nymark	Styrelseledamot
Sebastian Teeling	Styrelseledamot
Eric Benjamin Keith Nyman	Suppleant
Joel Anders Edvin Andersson	Suppleant
Peter Lundqvist	Suppleant

Valberedning

Johan Lindhe
Marita Jenneklev Brozén
Angelica Westerbring

Firmateckning

Av styrelsen i sin helhet eller av två av styrelsen därtill utsedda styrelseledamöter i föreningen, enligt föreningens stadgar

Revisorer

Per Jacobsson Revisor Azets Revision och Rådgivning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2022 ● Byte av värmemätare

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning SBC

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Smedtorpsvägens samfällighet, med en andel på 25.8%.

Samfälligheten förvaltar väg (inkl. gång, cykelbana) gatubelysning, lekplats, grönområde och förråd.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Enligt styrelsens beslut sänktes månadsavgiften med 2,5 % from 2025-01-01.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2024 en långtidsbudget som sträcker sig till 2034, vilken uppdateras kontinuerligt.

Enligt styrelsens beslut gjordes i samband med omläggning av lån en extra amortering på 1 milj ny ränta på lån 2,87% from 2026-05-15 tidigare 0,98%.

Under året har en bestridan avseende faktura från OBOS på 63 400 kr avgjorts och makulerats.

Övriga uppgifter

Under räkenskapsåret har det genomförts en utvändig besiktning av samtliga hus.

Under 2025 har det pågått en tvist gällande gemensamhetsområdet (grönområde) gränsat till Brf Björnö Vik 2. Styrelsen beslutade att anmäla ett tillsynsärendet till Norrtälje kommun. Det visade sig att föreningen har haft rätt i sak och Brf Björnö Vik 2 är tvingade att avsluta privatiseringen och annekteringen samt återställa det.

Styrelsen har beslutat om att installera en antenn vid teknikhuset för bättre avläsning av förbrukning från våra fastigheter.

Genomfört årlig kontroll i teknikrum av Jocke Söderbergs VVS & Fastighetsservice.

Föreningen hade en gemensam städdag under hösten, då många medlemmar var närvarande.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 78 st. Tillkommande medlemmar under året var 18 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 81 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 688 543	3 786 537	3 309 535	3 180 169
Resultat efter fin. poster	-1 680 955	-406 280	-540 701	-119 747
Soliditet (%)	71	70	70	70
Yttre fond	2 407 836	2 157 836	1 926 711	1 676 711
Taxeringsvärde	97 883 000	97 883 000	91 348 000	91 348 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	681	685	588	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100,0	99,5	97,7	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 687	10 985	11 101	11 218
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 486	10 779	11 101	11 218
Sparande / kvm totalyta, kr	134	195	178	251
Elkostnad / kvm totalyta, kr	2	2	1	3
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	82	85	64	64
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	78	70	57	47
Energikostnad / kvm totalyta, kr	162	157	122	114
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,28	1,96	1,76	-
Räntekänslighet (%)	15,69	16,03	18,88	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten och värme (totalt 877 902 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Den främsta bidragande faktorn till det negativa resultatet är avskrivningar, vilket är redovisningstekniskt och inte påverkar föreningens kassaflöde. Det viktigaste måttet att fokusera på är årets kassaflöde.

Föreningens kassaflöde var under året negativt uppgående till ca 900 00 kr. Föreningen har under året gjort

en extraamortering på lån uppgående till 1 miljon kr, då styrelsen, efter att ha gjort en långtidsbudget, har bedömt att det finns utrymme att göra det. Det kommer att minska räntekostnaderna framåt. Med beaktande av extraamorteringen på 1 miljon skulle kassaflödet ha varit positivt på ca 100 000 kr.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	146 885 000	-	-	146 885 000
Fond, yttre underhåll	2 157 836	-	250 000	2 407 836
Balanserat resultat	-3 517 705	-406 280	-250 000	-4 173 985
Årets resultat	-406 280	406 280	-1 680 955	-1 680 955
Eget kapital	145 118 851	0	-1 680 955	143 437 897

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 923 985
Årets resultat	-1 680 955
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-250 000
Totalt	-5 854 939

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-5 854 939

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 688 543	3 786 537
Övriga rörelseintäkter	3	34 314	0
Summa rörelseintäkter		3 722 857	3 786 537
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 312 175	-1 265 687
Övriga externa kostnader	8	-198 489	-152 031
Personalkostnader	9	-111 978	-106 744
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 433 036	-1 500 000
Summa rörelsekostnader		-4 055 678	-3 024 462
RÖRELSERESULTAT		-332 821	762 075
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 917	22 946
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 358 050	-1 191 301
Summa finansiella poster		-1 348 133	-1 168 355
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 680 955	-406 280
ÅRETS RESULTAT		-1 680 955	-406 280

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	199 951 964	202 385 000
Summa materiella anläggningstillgångar		199 951 964	202 385 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		199 951 964	202 385 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		43 469	14 887
Övriga fordringar	12	2 499 048	3 413 547
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	173 257	196 586
Summa kortfristiga fordringar		2 715 774	3 625 020
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 715 774	3 625 020
SUMMA TILLGÅNGAR		202 667 738	206 010 020

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		146 885 000	146 885 000
Fond för yttre underhåll		2 407 836	2 157 836
Summa bundet eget kapital		149 292 836	149 042 836
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 173 985	-3 517 705
Årets resultat		-1 680 955	-406 280
Summa ansamlad förlust		-5 854 939	-3 923 985
SUMMA EGET KAPITAL		143 437 897	145 118 851
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	38 360 292	39 840 297
Summa långfristiga skulder		38 360 292	39 840 297
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	20 373 014	20 533 013
Leverantörsskulder		132 287	174 337
Övriga kortfristiga skulder		25 122	5 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	339 126	338 522
Summa kortfristiga skulder		20 869 549	21 050 872
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		202 667 738	206 010 020

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-332 821	762 075
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 433 036	1 500 000
	2 100 215	2 262 075
Erhållen ränta	9 917	22 946
Erlagd ränta	-1 358 050	-1 191 301
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	752 081	1 093 720
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	6 929	-124 464
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-21 324	63 938
Kassaflöde från den löpande verksamheten	737 686	1 033 194
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 640 004	-640 004
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 640 004	-640 004
ÅRETS KASSAFLÖDE	-902 318	393 190
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 266 866	2 873 676
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 364 549	3 266 866

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Björnö Vik 1 i Norrtälje är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,27 %
Yttertak	2,77 %
Fasader	2,77 %
Balkonger	2,77 %
Fönster	1,75 %
Stamledningar VA	2,14 %
Stamledningar Värme	1,27 %
Styr & övervakning	4,96 %
Ventilation	3,93 %
El	2,14 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 866 080	2 961 228
Kallvatten, moms	238 915	244 364
Varmvatten, moms	158 616	152 380
Uppvärmning, moms	400 144	423 155
Dröjsmålsränta	50	0
Pantsättningsavgift	9 408	3 438
Överlåtelseavgift	13 193	1 433
Administrativ avgift	637	539
Vidarefakturerade kostnader	1 500	0
Öres- och kronutjämning	0	0
Summa	3 688 543	3 786 537

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Försäkringsersättning	34 314	0
Summa	34 314	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	4 200	25 481
Energideklarationer	0	22 049
Myndighetstillsyn	34 230	0
Serviceavtal	10 189	8 064
Förbrukningsmaterial	0	1 395
Summa	48 619	56 989

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	3 899	0
Dörrar och lås/porttele	0	1 553
VVS	7 284	7 588
Värmeanläggning/undercentral	0	875
Ventilation	0	-8 869
Tak	2 550	0
Fönster	35 814	0
Vattenskada	0	4 370
Summa	49 547	5 517

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	12 580	12 991
Uppvärmning	457 351	475 502
Vatten	436 698	390 958
Sophämtning/renhållning	97 693	92 441
Summa	1 004 322	971 892

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	126 002	10 437
Bredband	0	4 920
Samfällighetsavgifter	83 685	215 932
Summa	209 687	231 289

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	6 641	0
Tele- och datakommunikation	6 695	1 343
Inkassokostnader	1 570	522
Revisionsarvoden extern revisor	31 250	31 250
Styrelseomkostnader	0	800
Föreningskostnader	27 360	29 247
Förvaltningsarvode enl avtal	80 555	77 295
Överlåtelsekostnad	18 522	4 750
Pantsättningskostnad	16 758	5 160
Administration	2 269	1 664
Konsultkostnader	6 869	0
Summa	198 489	152 031

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	87 072	81 224
Arbetsgivaravgifter	24 906	25 520
Summa	111 978	106 744

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 358 050	1 191 301
Summa	1 358 050	1 191 301

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	210 885 000	210 885 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	210 885 000	210 885 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 500 000	-7 000 000
Årets avskrivning	-2 433 036	-1 500 000
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 933 036	-8 500 000
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	199 951 964	202 385 000
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>60 885 000</i>	<i>60 885 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	70 492 000	70 492 000
Taxeringsvärde mark	27 391 000	27 391 000
Summa	97 883 000	97 883 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	134 499	132 974
Momsavräkning	0	13 707
Transaktionskonto	1 306 157	2 196 566
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	2 499 048	3 413 547

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	1 723	1 557
Förutbet försäkr premier	123 205	114 802
Upplupna intäkter	48 329	80 227
Summa	173 257	196 586

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SBAB			0	20 106 341
SBAB			0	20 159 674
SBAB			0	20 107 295
SBAB	2028-05-11	2,87 %	18 893 009	
SBAB	2026-05-15	0,98 %	19 946 342	
SBAB	2027-05-11	3,72 %	19 893 955	
Summa			58 733 306	60 373 310
Varav kortfristig del			20 373 014	20 533 013

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 55 533 286 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	262	281
Uppl kostn el	1 154	1 170
Uppl kostnad Värme	64 255	63 616
Förutbet hyror/avgifter	273 455	273 455
Summa	339 126	338 522

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	64 000 000	64 000 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsens beslut höjdes den rörliga vattenavgiften med 3% och den fasta med 84 kr ex moms och värmekostnad med 1,5% from 2026-02-01. Under våren 2026 är arborist bokad för genomgång av grönområde.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-30.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Norrtälje

Håkan Joel Bergström
Styrelseledamot

Jennifer Maria Nicole Nymark
Styrelseledamot

Joakim Brozén
Ordförande

Mikael Westman
Styrelseledamot

Sebastian Teeling
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Azets Revision och Rådgivning AB
Per Jacobsson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.04.2026 14:35

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 07.04.2026 15:12

DOCUMENT ID:

SkZbRftGnbx

ENVELOPE ID:

BJICfYfh-l-SkZbRftGnbx

DOCUMENT NAME:

Brf Björnö Vik 1 i Norrtälje, 769631-8539 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

2bb956e26d6f16230f8a9c99777b37e4efda84cfc6cd35f27039e74b81d2fc5fb357e6f70b67dcd821395fe0e3909dc2d5a450e7f55846d8f3fb4dbafe5362b0

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. JOAKIM BROZÉN brozen@brevet.se	 Signed Authenticated	07.04.2026 15:14 07.04.2026 15:14	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.143.4
2. Jennifer Maria Nicole Ny mark jennifer_nymark@hotmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 15:43 07.04.2026 15:40	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.208.19
3. SEBASTIAN TEELING sebastian.teeling@gmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 16:57 07.04.2026 16:55	eID Low	Swedish BankID IP: 130.117.88.70
4. MIKAEL WESTMAN mikael.h.westman@gmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 19:06 07.04.2026 19:02	eID Low	Swedish BankID IP: 217.210.42.132
5. Håkan Joel Bergström ograsbortskankes@gmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 21:21 07.04.2026 16:41	eID Low	Swedish BankID IP: 185.183.147.104
6. Per Åke Henning Jakobsson per.jacobsson@azets.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 14:35 08.04.2026 14:34	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.61

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Björnö Vik 1 i Norrtälje, org.nr 769631-8539.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Björnö Vik 1 i Norrtälje för år 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 (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Den auktoriserade 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 föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-04-03 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:

- o 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- o 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.
- o utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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 Björnö Vik 1 i Norrtälje för år 2025 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.

Helsingborg den dag som framgår av mina elektroniska signatur

Per Jacobsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.04.2026 14:37

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 07.04.2026 15:12

DOCUMENT ID:

SJZRzYfh-x

ENVELOPE ID:

H1gRfFf3WI-SJZRzYfh-x

DOCUMENT NAME:

1. RB, BRF Björnö Vik 1 i Norrtälje.pdf

2 pages

SHA-512:

f3e690a38ad3f35796a281fabf2fc257f2a0eb2abffda75df
fe6f877d37d37bb62b57631bcd0bfa9e87505ab8b7edd4
d13d1f73f35e9223d7a5b8a0e3862e559

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Åke Henning Jakobsson	Signed	08.04.2026 14:37	eID	Swedish BankID
per.jacobsson@azets.com	Authenticated	08.04.2026 14:37	Low	IP: 208.56.29.27

* 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