

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Björnbodaparken

769623-5337

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Björnbodaparken får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 10
- Underskrifter	10 - 11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning
Föreningen innehar mark med äganderätt.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Utfört underhåll

År

Fasadmålning

2024

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under verksamhetsåret 2025 haft fyra protokollförda styrelsemöten, utöver löpande dialog kring inkommande ärenden. Under året har även ett informationsmöte för boende genomförts, med representation från samtliga fastigheter.

Ekonomi och förvaltning:

Styrelsen har under verksamhetsåret 2025 fortsatt arbetet med utgiftskontroll och ökad ekonomisk trygghet för föreningen. Två lån har under året lagts om, och styrelsen har i samarbete med banken arbetat aktivt för att uppnå så fördelaktiga villkor som möjligt, trots ett fortsatt utmanande ränteläge.

Administration och säkerhet

Under verksamhetsåret har styrelsen arbetat för ökad kontroll av föreningens gemensamma dokumentation. Arbetet har bland annat omfattat genomgång av behörigheter, säkerställande av tillgång till tidigare årsredovisningar samt inrättande av en gemensam e-postadress för styrelsen.

Åtgärderna syftar till att stärka informationssäkerheten och minska föreningens sårbarhet vid framtida styrelseförändringar.

Styrelsen har även uppdaterat föreningens lägenhetsregister med anledning av nya boende under året.

Ny ekonomisk förvaltning

Styrelsen har under verksamhetsåret lagt betydande tid på arbetet med byte av ekonomisk förvaltare till en ny, långsiktig samarbetspartner. Bytet har genomförts för att säkerställa en trygg ekonomisk administration och förberedelse inför kommande redovisningskrav, där övergång till K2/K3-regelverk planeras enligt gällande beslut. Styrelsen har även valt att ta hem delar av den ekonomiska och administrativa hanteringen. Detta har inneburit ett ökat arbetsinslag för styrelsen under övergångsperioden, men har bedömts som motiverat ur ett långsiktigt förvaltningsperspektiv.

SVOA –

Fastighetsnära insamling och information

Styrelsen har under året ägnat tid åt att följa och sätta sig in i kommande regeländringar avseende fastighetsnära insamling av förpackningsavfall (Närsorterat), som planeras att träda i kraft under 2027. Arbetet förväntas därför fortsätta även under kommande verksamhetsår.

Övrigt

Styrelsen har under verksamhetsåret följt föreningens underhållsplan samt haft löpande dialog med Björnboda Samfällighet i frågor som rör den gemensamma miljön.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har en överlåtelse skett och en ny medlem har upptagits i föreningen. Vi har haft en överlåtelse, 1 medlem har utträtt och 1 medlem har upptagits.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2501-2512	2401-2412
Nettoomsättning	462	443
Resultat efter finansiella poster	-109	-117
Soliditet %	71	71
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	728	698
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	10 974	11 031
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	10 974	11 031
Sparande (kr) per kvadratmeter	66	17
Räntekänslighet %	15	16
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	79	158
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	100	100

Se definition av nyckeltal efter "Upplysning om förlust".

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader till följd av det allmänna ränteläget. Föreningens löpande verksamhet uppvisar ett positivt rörelseresultat, och underskottet täcks genom balanserade medel.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

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

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

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

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

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

Kommentar: Justerat resultat beräknas enligt följande:

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

Räntekänslighet = Räntebärande skulder / årsavgifter

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

Kommentar: I kostnaden ingår även kostnader som vidaredebiteras.

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	18 075 000	70 000	-388 477	-117 486
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-117 486	117 486
Årets resultat				-109 405
Belopp vid årets utgång	18 075 000	70 000	-505 963	-109 405

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-505 963
Årets resultat	-109 405
<i>Summa</i>	<i>-615 368</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	15 070
Balanseras i ny räkning	-630 438
<i>Summa</i>	<i>-615 368</i>

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

RESULTATRÄKNING

1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	462 000	443 429
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		462 000	443 429
Rörelsekostnader			
Operativ drift och underhåll	3	-149 618	-128 693
Administration och förvaltning	4	-7 895	-78 599
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-151 528	-128 056
Summa rörelsekostnader		-309 041	-335 348
Rörelseresultat		152 959	108 081
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		216	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-262 580	-225 567
Summa finansiella poster		-262 364	-225 567
Resultat efter finansiella poster		-109 405	-117 486
Resultat före skatt		-109 405	-117 486
Årets resultat		-109 405	-117 486

BALANSRÄKNING

1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	24 110 716	24 232 369
Inventarier, verktyg och installationer	6	239 000	268 875
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		24 349 716	24 501 244
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	7	67 500	67 500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		67 500	67 500
Summa anläggningstillgångar		24 417 216	24 568 744
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgiftsfordringar		15 600	20 745
Övriga fordringar		0	12 743
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 407	0
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		46 007	33 488
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		106 601	81 134
<i>Summa kassa och bank</i>		106 601	81 134
Summa omsättningstillgångar		152 608	114 622
SUMMA TILLGÅNGAR		24 569 824	24 683 366

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	18 075 000	18 075 000
Fond för yttre underhåll	70 000	70 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>18 145 000</i>	<i>18 145 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-505 963	-388 477
Årets resultat	-109 405	-117 486
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-615 368</i>	<i>-505 963</i>
Summa eget kapital	17 529 632	17 639 037
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9 4 468 433	4 504 985
Summa långfristiga skulder	4 468 433	4 504 985
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 500 000	2 500 000
Leverantörsskulder	0	14 344
Övriga skulder	18 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	53 759	25 000
Summa kortfristiga skulder	2 571 759	2 539 344
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	24 569 824	24 683 366

KASSAFLÖDESANALYS

1

2025-01-01
2025-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	152 959
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	
- Avskrivningar	151 528
Erhållen ränta	427
Erlagd ränta	-262 791
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	42 123
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-12 519
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	32 415

Kassaflöde från den löpande verksamheten	62 019
---	---------------

Finansieringsverksamheten

Utbetalning, amortering av lån	-36 552
--------------------------------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-36 552
--	----------------

Årets kassaflöde	25 467
-------------------------	---------------

Likvida medel vid årets början	81 134
Likvida medel vid årets slut	106 601

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Not 2 Nettoomsättningens innehåll	2025	2024
Årsavgifter bostäder	462 000	443 429
Summa	462 000	443 429

För år 2024 ingår även avsättning till självriskfond.

Not 3 Operativ drift och underhåll	2025	2024
Vatten och avlopp	50 157	100 151
Avfallshantering	17 277	12 510
Fastighetsförsäkring	17 830	16 039
Avgift för samfällighet	44 025	44 589
Övriga kostnader	20 239	0
Summa	149 528	173 289

Not 4 Administration och förvaltning	2025	2024
Programvaror	2 660	0
Bankkostnader	2 055	1 365
Föreningsavgifter	2 320	0
Övriga kostnader	860	22 645
Summa	7 895	24 010

Not 5 Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 330 550	24 330 550
Utgående anskaffningsvärden	24 330 550	24 330 550
Ingående avskrivningar	-98 181	0
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-121 653	-98 181
Utgående avskrivningar	-219 834	-98 181
Redovisat värde	24 110 716	24 232 369

Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	298 750	0
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	0	298 750
	Utgående anskaffningsvärden	298 750	298 750
	Ingående avskrivningar	-29 875	0
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-29 875	-29 875
	Utgående avskrivningar	-59 750	-29 875
	Redovisat värde	239 000	268 875

Not 7	Andelar Björnboda Samfällighet	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	67 500	67 500
	Utgående anskaffningsvärden	67 500	67 500

Not 8	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 311 000	7 311 000
	Summa ställda säkerheter	7 311 000	7 311 000

Not 9	Skulder till kreditinstitut			
Långivare	Villk.ändring	Räntesats	Belopp	
Stadshypotek	2029-12-30	4,010%	2 418 750	
Stadshypotek	2029-12-30	3,860%	2 842 500	
Stadshypotek	2028-12-30	3,720%	759 683	
Stadshypotek	2027-12-30	3,730%	947 500	
Summa skulder			6 968 433	

Den dag årsredovisningens innehåll slutligen bestämdes 2026-05-09

UNDERSKRIFTER

Vällingby 22/5 2026



Anja Karlholm



Mia Bonhomme



Johanna Wallin

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-05-09



Hamit Erdal
Internrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

BRF Björnbodaparken

Org.nr 769623-5337

Jag har granskat årsredovisningen samt styrelsens förvaltning för verksamhetsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Granskningen har utförts genom genomgång av föreningens räkenskaper, verifikationer, protokoll och övrigt underlag som bedömts relevant för revisionen.

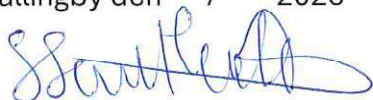
Enligt min bedömning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens ekonomi och resultat för året.

Jag bedömer att styrelsen har utfört sitt arbete på ett ändamålsenligt och ansvarsfullt sätt samt att föreningens ekonomi har hanterats på ett korrekt sätt utifrån föreningens storlek och verksamhet.

Jag tillstyrker därför:

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs,
- att årets resultat disponeras enligt styrelsens förslag,
- samt att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Vällingby den / 2026



Hamit Erdal

Internrevisor