

Årsredovisning 2025

Brf Bjersund, Bjärred

716439-6900



Välkommen till årsredovisningen för Brf Bjersund, Bjärred

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
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lomma.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1993-04-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-11-13 och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-17 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
Lomma/Önnerup 10:19	1999	Lomma

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1999.

Föreningen har 44 bostadsrätter om totalt 4 939 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 639 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anders Sjögren	Ordförande
Bo Holmqvist	Styrelseledamot
Gunnel Arheden	Styrelseledamot
Lennart Nilsson	Styrelseledamot
Fredrik Arnwald	Suppleant
Marie Klint	Suppleant

Valberedning

Mia Axenram
Pauline Johnnyson
Rolf Book

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen och två i förening av ledamöterna

Revisorer

Anders Melander Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2044. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2007** ● Byte till pelletsuppvärmning
- 2009** ● Målades fasader och fönster
- 2011** ● Installerades en ny pelletspanna
- 2012** ● Utfördes OVK besiktning med godkänt resultat
- 2014** ● Mindre underhålls arbete av puts och trä fasader samt vissa målnings och tättningsarbeten
- 2020** ● Fasadrenovering med målning
- 2021** ● OVK besiktning med godkänt resultat
- 2022** ● Byte till LED lampor
- 2024** ● Installation av ladd boxar i 44 garage
- 2025** ● Installation av IMD mätning för el
Uppgradering till fiber i alla lägenheter för Tv och Bredband
OVK besiktning

Planerade underhåll

- 2030-2031** ● Renovering av yttertak
- 2031-2032** ● Renovering av hissar
- 2035** ● Byte/renovering/målning av fönster och dörrar

Avtal med leverantörer

Hiss service	Motum
Laddbox tjänster	Waybler
Teknisk och miljö förvaltning	Wasabi Oxie Fastighetsservice
Tv och bredband	Sydantenn
Värme service	Biomontage
Ventilations service	Lomma ventilations service

Övrig verksamhetsinformation

Följande fastighets åtgärder är gjorda under 2025

- Garantibesiktning efter fasadrenoveringen för fem år sedan.
- OVK-besiktning.
- Årlig besiktning av våra fyra hissar.
- Fortsatt byte av fasadarmaturer till led.
- Byte cirkulationspump till värmesystem.
- Ytterligare förstärkt larm funktionen för pelletsen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

De höga räntekostnaderna har tyngt ekonomin under året. Räntan har sänkts under året som gick vilket har hjälpt till på ekonomin. Med hjälp av kostnadsbesparingar har vi kunnat ta oss genom året relativt bra. Vi har nu en stark kassa vilket gör att vi har amorterat normalt på våra lån igen. Dock ser vi att kostnadshöjningar för El, Vatten, Värme och Sophämtning stiger kraftigt under 2026 vilket medför att ekonomin blir ansträngd även 2026. Under 2025 investerade vi fiber och bredband till alla lägenheter. Vi investerade även i IMD (Individuell Mätning Debitering) för hela fastigheten när det gäller el användning. Detta har gjort att medlemmarna har sparat åtskilligt i kostnader för dessa avgifter.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 3%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 60 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 63 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 214 291	3 904 729	3 796 756	3 611 260
Resultat efter fin. poster	21 922	-321 810	-147 421	11 604
Soliditet (%)	52	52	52	52
Yttre fond	5 545 147	4 862 158	4 098 158	3 334 158
Taxeringsvärde	78 644 000	82 497 000	82 497 000	82 497 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	789	727	707	674
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,3	91,9	90,0	92,1
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 127	7 199	7 225	7 242
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 242	6 090	6 111	6 126
Sparande / kvm totalyta, kr	143	86	101	128
Elkostnad / kvm totalyta, kr	67	44	44	50
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	60	79	86	60
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	39	44	35	33
Energikostnad / kvm totalyta, kr	166	168	164	142
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,24	3,13	3,05	1,76
Räntekänslighet (%)	9,04	9,91	10,22	10,75

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 el (totalt 120 022 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	35 799 500	-	-	35 799 500
Fond, yttre underhåll	4 862 158	-	682 989	5 545 147
Direkt kapitaltillskott	374 000	-	-	374 000
Balanserat resultat	-1 861 914	-321 810	-682 989	-2 866 714
Årets resultat	-321 810	321 810	21 922	21 922
Eget kapital	38 851 933	0	21 922	38 873 855

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 866 714
Årets resultat	21 922
Totalt	-2 844 792

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	764 000
Balanseras i ny räkning	-3 608 792
	-2 844 792

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	4 214 291	3 904 729
Övriga rörelseintäkter	3	4 592	-1
Summa rörelseintäkter		4 218 883	3 904 728
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 059 098	-2 179 759
Övriga externa kostnader	9	-173 404	-145 284
Personalkostnader	10	-65 299	-63 811
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-784 236	-740 850
Summa rörelsekostnader		-3 082 037	-3 129 704
RÖRELSERESULTAT		1 136 846	775 025
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		31 299	17 334
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 146 223	-1 114 168
Summa finansiella poster		-1 114 924	-1 096 835
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		21 922	-321 810
ÅRETS RESULTAT		21 922	-321 810

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	71 825 524	72 265 887
Maskiner och inventarier	13	299 850	378 858
Pågående projekt	14	0	26 000
Summa materiella anläggningstillgångar		72 125 374	72 670 745
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		72 125 374	72 670 745
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		15 892	9 753
Övriga fordringar	15	36 434	37 058
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	124 382	44 115
Summa kortfristiga fordringar		176 708	90 926
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 697 162	2 365 755
Summa kassa och bank		2 697 162	2 365 755
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 873 870	2 456 681
SUMMA TILLGÅNGAR		74 999 244	75 127 427

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		36 173 500	36 173 500
Fond för yttre underhåll		5 545 147	4 862 158
Summa bundet eget kapital		41 718 647	41 035 658
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 866 714	-1 861 914
Årets resultat		21 922	-321 810
Summa fritt eget kapital		-2 844 792	-2 183 725
SUMMA EGET KAPITAL		38 873 855	38 851 933
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	20 000 000	0
Summa långfristiga skulder		20 000 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	15 200 000	35 557 000
Leverantörsskulder		226 984	211 055
Skatteskulder		1 459	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	696 945	507 438
Summa kortfristiga skulder		16 125 388	36 275 493
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		74 999 244	75 127 427

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 136 846	775 025
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	784 236	740 850
	1 921 082	1 515 875
Erhållen ränta	31 299	17 334
Erlagd ränta	-990 029	-1 133 250
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	962 352	399 958
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-85 782	141 305
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	50 701	-49 020
Kassaflöde från den löpande verksamheten	927 271	492 243
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-238 865	279 650
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-238 865	279 650
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	374 000
Amortering av lån	-357 000	-126 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-357 000	248 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	331 406	1 019 893
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 365 755	1 345 862
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 697 162	2 365 755

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bjersund, Bjärred är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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:

Byggnad	0,94 %
Fastighetsförbättringar	10,00 %
Maskiner och inventarier	5,00 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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	3 705 888	3 589 118
Hysesintäkter, p-platser	264 000	264 000
Kabel-TV/Bredband	69 860	0
El	152 325	21 300
Övriga intäkter	22 217	30 311
Summa	4 214 291	3 904 729

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-3	-1
Försäkringsersättning	4 595	0
Summa	4 592	-1

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastskötsel, städ material	302	517
Fastighetsskötsel	505 631	444 002
Övrigt	4 196	2 492
Besiktning och service	52 400	44 727
Ventilationskontroll OVK	35 000	0
Trädgårdsarbete	38 161	45 532
Snöskottning	0	18 263
Summa	635 690	555 532

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Löpande underhåll	264 028	340 152
Summa	264 028	340 152

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Ventilation	0	7 656
Tak	0	56 306
Fasader	0	17 049
Summa	0	81 011

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	378 830	258 792
Uppvärmning	336 978	463 054
Vatten	221 070	257 352
Sophämtning	74 537	81 831
Summa	1 011 415	1 061 029

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	45 608	43 334
Bredband	61	0
Fastighetsskatt	102 296	98 700
Summa	147 965	142 034

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	3 772	12 611
Programvaror	3 971	5 780
Övriga förvaltningskostnader	61 467	24 858
Telekommunikation	2 555	4 772
Revisionsarvoden	26 825	25 625
Ekonomisk förvaltning	71 432	68 140
Bankkostnader	3 382	3 498
Summa	173 404	145 284

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	59 250	57 900
Sociala avgifter	6 049	5 911
Summa	65 299	63 811

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 146 223	1 114 139
Övriga räntekostnader	0	29
Summa	1 146 223	1 114 168

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	80 776 250	80 400 000
Årets inköp	264 865	376 250
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	81 041 115	80 776 250
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 510 363	-7 848 521
Årets avskrivning	-705 228	-661 842
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 215 591	-8 510 363
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	71 825 524	72 265 887
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 880 000</i>	<i>10 880 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	63 636 000	63 401 000
Taxeringsvärde mark	15 008 000	19 096 000
Summa	78 644 000	82 497 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 724 244	1 724 244
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 724 244	1 724 244
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 345 386	-1 266 378
Årets avskrivning	-79 008	-79 008
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 424 394	-1 345 386
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	299 850	378 858

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	26 000	681 900
Årets investeringar	264 865	120 750
Omfört till Byggnad	-290 865	-776 650
Summa pågående arbeten	0	26 000

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	11 001	10 762
Skattefordringar	25 433	26 296
Summa	36 434	37 058

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41 330	8 288
Försäkringspremier	15 446	14 704
Bredband	44 911	0
Förvaltning	22 695	21 123
Summa	124 382	44 115

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SBAB	2026-12-09	2,66 %	8 513 000	8 577 000
SBAB	2027-03-15	3,02 %	20 000 000	20 000 000
SBAB	2026-05-13	2,67 %	2 530 750	2 698 750
SBAB	2026-01-23	2,67 %	4 156 250	4 281 250
Summa			35 200 000	35 557 000
Varav kortfristig del			15 200 000	35 557 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 415 000 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	83	6 072
El	38 635	19 789
Utgiftsräntor	285 196	129 002
Vatten	18 821	21 751
Förutbetalda avgifter/hyror	354 210	330 824
Summa	696 945	507 438

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

2026-01-01 avgivits höjning med 3%. För räkenskaps året 2026 har vi bytt redovisningsregelverk från K2 till K3. Målet med den nya regeln är att skapa mer rättvis och långsiktig ekonomisk rapportering. Stora underhållskostnader, som stambyten eller fasadrenoveringar, får i K3 klassas som tillgångar – och påverkar då inte resultatet direkt, utan skrivs av över tid. Det ger ett stabilare och mer jämförbart ekonomiskt underlag för styrelsen att fatta beslut utifrån.

Under 2026 kommer lån att läggas om. Lånen läggs om med en förlängning på 1 år med rörlig ränta.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-25.

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

Lomma

Anders Sjögren
Ordförande

Bo Holmqvist
Styrelseledamot

Gunnel Arheden
Styrelseledamot

Lennart Nilsson
Styrelseledamot

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

Anders Melander
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.05.2026 20:17

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 26.05.2026 15:19

DOCUMENT ID:

r1vWaf7xfl

ENVELOPE ID:

BkgUZRMXlzl-r1vWaf7xfl

DOCUMENT NAME:

Brf Bjersund, Bjärred, 716439-6900 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

09883c01595ff3e53b71ac99b9af409a2044aa138ab07d
d0959b27c9b8e5ba658993a70842abb141397c029490f
9b722fa2e22cfe302c0d3fab86e91a1ee60df

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. ANDERS PETER SJÖGRE N herbis1@outlook.com	 Signed Authenticated	26.05.2026 15:41 26.05.2026 15:40	eID Low	Swedish BankID IP: 77.244.230.43
2. LENNART NILSSON taktvagen8@hotmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2026 17:32 26.05.2026 17:30	eID Low	Swedish BankID IP: 85.227.34.234
3. Gunnel Arheden gma46@hotmail.se	 Signed Authenticated	26.05.2026 18:37 26.05.2026 18:36	eID Low	Swedish BankID IP: 185.121.45.25
4. BO LENNART HOLMQVIS T bo@bcinvest.se	 Signed Authenticated	26.05.2026 18:52 26.05.2026 18:50	eID Low	Swedish BankID IP: 155.137.30.130
5. ANDERS MELANDER anders.melander@bakertil ly.se	 Signed Authenticated	26.05.2026 20:17 26.05.2026 20:16	eID Low	Swedish BankID IP: 195.216.49.77

* 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 Bostadsrättsföreningen Bjersund, Bjärred
Org.nr. 716439-6900

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bjersund, Bjärred 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 "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

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:

- 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 Bostadsrättsföreningen Bjersund, Bjärred 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.

Ängelholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anders Melander

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.05.2026 20:16

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 26.05.2026 15:19

DOCUMENT ID:

HkvZCzmxGg

ENVELOPE ID:

rk8-0zQxfg-HkvZCzmxGg

DOCUMENT NAME:

Bjersund Revisionsberättelse (1).pdf

2 pages

SHA-512:

8839b07daac800c7e7f34fdd0feff273f5ac7cd645816c97
55974436e5da8f758ee112235d437f9267ec7e53163ca4
3c0eeac42ad60c2a8cfd5230a775a20e86

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDERS MELANDER	Signed	26.05.2026 20:16	eID	Swedish BankID
anders.melander@bakertil ly.se	Authenticated	26.05.2026 20:16	Low	IP: 195.216.49.77

* 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