

Årsredovisning

Brf Björken i Karlstad
773200-1230



Styrelsen för Brf Björken i Karlstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet Björken 11 i Karlstads kommun upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Björken 11 i Karlstads kommun består av två flerbostadshus (A och B) med totalt 30 bostadsrätter. Dessutom finns sju garage och fem bilplatser. Föreningen innehar mark med äganderätt.

Hus A, i tre våningar, innehåller nio bostadslägenheter. Hus B, i fem våningar med hiss, innehåller 21 bostadslägenheter.

Den totala boytan är 2 098 kvm.

Föreningens adress är Regementsgatan 1 (hus A) och Sandbäcksgatan 21 (hus B).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättsförsäkring ingår.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen, med ett belopp som motsvarar minst 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens hus. Om föreningen har en upprättad underhållsplan kan istället avsättning till fond göras enligt plan. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Föreningen har en upprättad underhållsplan.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuellt ökade kostnader kommande år i form av höjda räntor m m kan balanseras med höjda månadsavgifter.

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämma, 2025-04-15 och påföljande konstituering haft följande sammansättning:

Håkan Persson	Ledamot	Ordförande
Oscar Skoglund	Ledamot	Vice ordförande
Annika Nystrand	Ledamot	Sekreterare
Mårten Larsson	Ledamot	
Ola Olsson	Ledamot	
Kazper Övelius	Suppleant	
Andreas Olsson	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året hållit nio protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 69 384 kronor exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

Peter Rosengren
Margareta Bjurklo
Emma Gustavsson

Lorka Revision AB
Intern revisor
Suppleant

Valberedning

Lovisa Sonesson
Eva Wedin

Vicevärd och anställda

Vicevärd har varit Oscar Skoglund.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-04-27.

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

Vänerförvaltning	Ekonomisk förvaltning
Bredablick förvaltning	Fastighetsskötsel
Karlstads Energi	El, värme och renhållning
Tele2	Kabel-TV, bredband
Länsförsäkringar Värmland	Fastighetsförsäkring

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 39 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har två överlåtelser skett.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Väsentliga händelser under året

Relining av 1 st avloppsstam. Regementsgatan.1

Dörrstängare utbytt på hissdörr.

Bundit 2 st lån 1 lån på 1 år ränta 2,99 % och 1 lån på 2 år 3,15 % ränta. Resterande 2 lån fortsatt löpande på 3 månaders bindningstid.

Sagt upp Telias abonnemang på nödtelefon i hiss. Sköts nu av Nordisk hiss.

Brandlucka utbytt på tak Sandbäcksg. 21 faktureras på år 2026.

Föreningens ekonomi

Under året har föreningens fastighets mark skrivits upp med 10 mkr för att stärka det Egna kapitalet.

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade under räkenskapsåret. Genomsnittlig årsavgift är 506 kr per m2. Från och

med 2026-01-01 höjdes avgifterna med 2%. Det har under 2023 tillkommit en balkongavgift som medlemmarna betalar baserat på balkongens storlek, 649 kr/månad respektive 449 kr/månad. .

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1959 och beskattas med 1724 kr per bostadslägenhet alt. 0,3% av taxeringsvärdet (31 318 000) . Det lägsta av dessa värden.

Statlig fastighetsskatt lokaler

Till lokaler räknas föreningens garage. Skatten är 1% av riktvärdet (318 000 kr), dvs. 3 180 kr.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 311	1 287	1 252	1 064
Resultat efter finansiella poster	-18	-138	-167	-1 762
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	506	491	478	476
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	80,5	79,1	80,2	93,8
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 195	2 224	2 376	2 407
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 195	2 224	2 376	2 407
Sparande per kvm (kr/kvm)	117	100	120	54
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	182	168	156	169
Räntekänslighet (%)	4,3	4,5	5,0	5,1
Balansomslutning	15 645	5 878	6 232	7 365
Soliditet (%)	68,5	12,6	14,1	14,2

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat och ett negativt kassaflöde för året. Styrelsen ser aktivt över avgiftsuttaget och ökade avgifterna i januari 2026. Styrelsen bedömer att årets förlust inte får några direkta konsekvenser för föreningen. Föreningen har en betryggande soliditet. Föreningen beräknar därmed kunna finansiera framtida underhåll i en kombination av eget kassaflöde och lånefinansiering.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivnings- - fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2024-12-31	1 189 450	0	194 218	-504 226	-138 464	740 978
Uppskrivning av mark		10 000 000				10 000 000
Disposition av föregående års resultat:				-138 464	138 464	0
Förändring yttrefond			97 000	-97 000		0
Årets resultat					-17 168	-17 168
Eget kapital 2025-12-31	1 189 450	10 000 000	291 218	-739 690	-17 168	10 723 810

Kolumnen medlemsinsatser avser inbetalda insatser på 92 570 kr och upplåtelseavgifter på 1 096 880 kr.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-739 690
årets förlust	-17 768
	-757 458

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	97 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-854 458
	-757 458

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 311 001	1 287 494
Övriga rörelseintäkter		6 826	13 012
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 317 827	1 300 506
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-772 683	-825 555
Övriga externa kostnader	4	-95 084	-108 251
Personalkostnader	5	-131 540	-114 192
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-183 344	-183 344
Summa rörelsekostnader		-1 182 651	-1 231 342
Rörelseresultat		135 176	69 164
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-152 944	-207 628
Summa finansiella poster		-152 944	-207 628
Resultat efter finansiella poster		-17 768	-138 464
Resultat före skatt		-17 768	-138 464
Årets resultat		-17 768	-138 464

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	14 940 376	5 123 720
Summa materiella anläggningstillgångar		14 940 376	5 123 720
Summa anläggningstillgångar		14 940 376	5 123 720
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 137	573
Övriga fordringar		2 916	6 469
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	62 394	102 619
Summa kortfristiga fordringar		68 447	109 661
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		636 570	644 140
Summa kassa och bank		636 570	644 140
Summa omsättningstillgångar		705 017	753 801
SUMMA TILLGÅNGAR		15 645 393	5 877 521

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		1 189 450	1 189 450
Uppskrivningsfond		10 000 000	0
Fond för yttre underhåll		291 218	194 218
Summa bundet eget kapital		11 480 668	1 383 668

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-739 690	-504 226
Årets resultat		-17 768	-138 464
Summa fritt eget kapital		-757 458	-642 690
Summa eget kapital		10 723 210	740 978

Långfristiga skulder

Fastighetslån	8	1 440 000	0
Summa långfristiga skulder		1 440 000	0

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	8	3 164 776	4 665 716
Inre fond medlemmar		19 348	19 348
Leverantörsskulder		123 610	293 329
Skatteskulder		0	3 196
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	174 449	154 954
Summa kortfristiga skulder		3 482 183	5 136 543

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

15 645 393

5 877 521

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-17 768

-138 464

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

183 344

183 344

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

165 576

44 880

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-2 564

-573

Förändring av kortfristiga fordringar

40 582

-22 431

Förändring av leverantörsskulder

-169 719

126 211

Förändring av kortfristiga skulder

19 495

-21 610

Kassaflöde från den löpande verksamheten

53 370

126 477

Finansieringsverksamheten

Amortering

-60 940

-318 596

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-60 940

-318 596

Årets kassaflöde

-7 570

-192 119

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

644 140

836 259

Likvida medel vid årets slut

636 570

644 140

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Årsavgifter och hyror redovisas i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anläggningstillgångar

Linjär avskrivning görs.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Tillämpade avskrivningstide;20-60 år.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetslån

Lån med förfallodag under kommande räkenskapsår samt den del av övriga lån som amorteras under kommande räkenskapsår redovisas till sin helhet som kortfristiga.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Årsavgift

Med årsavgift avses årsavgift enligt bostadsrättslagen (1991:614).

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Nyckeltalet årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna och beräknas genom att årsavgifterna divideras med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvadratmeter och skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Nyckeltalet skuldsättning per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 2 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet

Nyckeltalet räntekänslighet enligt 6 kap. 3 a § första stycket 4 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att föreningens räntebärande skulder på balansdagen divideras med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret.

Sparande per kvadratmeter

Nyckeltalet sparande per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 3 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att justerat resultat divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat enligt första stycket avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utranteringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvadratmeter

Nyckeltalet energikostnad per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 5 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Om kostnader för värme, el eller vatten inte ingår i årsavgiften ska upplysning lämnas om detta.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 061 394	1 029 263
Hyror garage och parkeringsplatser	66 324	74 946
Balkongavgift	183 282	183 286
	1 311 000	1 287 495

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, samt abonnemang för tv och bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Arvode för teknisk förvaltning	51 507	83 796
Reparation och underhåll	5 695	165 168
Relining av avloppsstam	75 000	0
Hiss	14 389	8 016
El	48 936	40 662
Vatten	91 910	85 384
Renhållning	42 165	42 518
Fastighetsförsäkring	22 632	20 600
Kabel-tv	71 808	43 612
Fjärrvärme	240 083	227 133
Fastighetsskatt	54 900	52 270
Snöröjning	14 609	29 585
Bevakning	7 995	7 279
Övriga driftskostnader	30 553	18 874
Trädgård	501	658
	772 683	825 555

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Ekonomisk förvaltning	54 464	54 464
Revision	10 000	9 250
Konsultkostnader	0	2 612
Övrigt	30 620	41 925
Summa	95 084	108 251

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvode	69 384	59 474
Vicevärdsarvode	29 400	26 250
Sociala kostnader	30 404	26 368
Extraarbete i föreningen, Fora & Revisionsarvode(intern)	2 352	2 100
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	131 540	114 192

Föreningen har en vicevärd och inga övriga anställda.

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 943 591	8 943 591
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 943 591	8 943 591
Ingående avskrivningar	-3 819 871	-3 636 527
Årets avskrivningar	-183 344	-183 344
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 003 215	-3 819 871
Årets uppskrivningar	10 000 000	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	10 000 000	0
Utgående redovisat värde	14 940 376	5 123 720
Taxeringsvärden byggnader	20 518 000	20 582 000
Taxeringsvärden mark	10 800 000	11 824 000
Summa	31 318 000	32 406 000
Bokfört värde byggnader	4 776 933	4 960 277
Bokfört värde mark	10 163 443	163 443
Summa	14 940 376	5 123 720

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkringspremie	0	22 632
Tele 2	17 953	17 952
Telia Sonera	0	3 746
Bevakning	8 670	7 995
Ekonomisk förvaltning	15 176	14 741
Fastighetsskötsel	12 860	12 344
Amortering	7 735	23 209
	62 394	102 619

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31
Handelsbanken	2,65	2026-01-14	243 526
Handelsbanken	2,65	2026-01-26	1 451 250
Handelsbanken	2,99	2026-03-30	1 455 000
Handelsbanken	3,15	2027-03-30	1 455 000
Summa			4 604 776
Kortfristig del av långfristig skuld			3 164 776
Långfristig del av skulder till kreditinstitut			1 440 000

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till ca 4 300 000kr om fem år.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntor	5 487	0
Förskottsbetalda avgifter	115 498	102 232
Revisionsarvoden	8 500	8 500
El	5 044	4 569
Fjärrvärme dec	31 398	30 941
Renhållning	3 724	3 746
Övrigt	4 678	4 486
Påminnelseavgifter	120	480
	174 449	154 954

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	5 070 000	5 070 000
	5 070 000	5 070 000

Årsredovisningen beslutades 2026-03-03

Karlstad

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Håkan Persson
Ordförande

Ola Olsson
Ledamot

Mårten Larsson
Ledamot

Annika Nystrand
Ledamot

Oscar Skoglund
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Peter Rosengren
Auktoriserad revisor

Margareta Bjurklo
Internrevisor

Följande handlingar har undertecknats den 4 mars 2026



Årsredovisning sammanfogad för sign
2025.pdf
(2391627 byte)
SHA-512: 9dd9740313a4ac7d482cf3742088acc8ce4b4
cf425409b60a9d0c4ab41649fcd41065f2b2dcf50c532c
7a3abebcb98ce55a2270e690e349500fcaba7717eca22

Underskrifter

2026-03-03 16:03:21 (CET)



Annika Nystrand

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-03 18:07:26 (CET)



Håkan Persson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-03 15:22:34 (CET)



Mårten Ulf Hugo Larsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-03 18:11:37 (CET)



Ola Olsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-03 18:31:29 (CET)



Oscar Skoglund

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-04 16:03:43 (CET)



Inga Margareta Bjurklo

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-04 08:20:43 (CET)



Karl Åke Peter Rosengren

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

9f81dc2a0bf02fe2f11cf5917b4d28056f234476c212f869e3522b2e0406c360aac845c79f0f3a84be879a81517c0a89cf15e4cfcc37245ded65e395da704a6c



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.