2025

Årsredovisning

Brf Björkhamre

CASTOR

FÖRVALTNINGS AB CASTOR

Bostadsrättsföreningens årsredovisning - Så här tolkar du den

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys.

Förvaltningsberättelsen ger en beskrivning av föreningens verksamhet. Te.x. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

Resultaträkningen redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täcks av intäkterna. Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

Intäkterna i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

Kostnaderna i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftskostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftskostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

Avskrivningar - När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d v s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Ränteintäkter och räntekostnader visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

Balansräkningen beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångarna i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar - tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

Omsättningstillgångar - t. ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år

Eget kapital består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t. ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

Fritt eget kapital - Utgörs av tidigare års under- och överskott.

Skulder som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - Ska betalas inom ett år och kan t. ex. vara förskottsinbetalda hyror och avgifter, leverantörsfakturor samt amorteringar som ska betalas inom ett år. Om föreningen har lån som ska omförhandlas under det kommande året redovisas de även här.

Kassaflödesanalysen visar förändringen av föreningens likvida medel under året, d v s de pengar som kommit in till föreningen respektive betalats ut.

Tilläggsupplysningar (Noter) skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

Årsredovisning

för

Brf Björkhamre

786500-0082

Räkenskapsåret

2025

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/f81ae849-70f4-4973-a56d-63af5f8f5c31
visma sign
www.vismasign.com

Styrelsen för Brf Björkhamre 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

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.

Föreningens byggnad, lägenhetsfördelning och mark

Föreningens fastighet, Resedan 15, bebyggdes 1959. Föreningen registrerades 1957-09-23 och den ekonomiska planen registrerades 1960. Fastigheten är belägen på Alirgatan 16 och 18 A-B samt Polacksgatan 13 och 15 A-B i Bollnäs i Bollnäs kommun. På fastigheten finns 3 bostadshus innehållande 66 lägenheter och 1 lokal som upplåts med bostadsrätt, och 1 lokal med hyresrätt. På fastigheten finns 16 garage och 39 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

6 st	1 rum och kokvrå.
30 st	2 rum och kök,
12 st	3 rum och kök,
18 st	4 rum och kök

Total bostadsyta: 4 599 kvm enligt taxeringsbesked
Total lokalyta: 634 kvm enligt taxeringsbesked

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. Därutöver har föreningen en försäkring hos Anticimex som bl a innefattar karensbelopp för vattenskador för de boende samt kontinuerlig genomgång av våtutrymmen.

Föreningens mark innehas med ägeanderätt.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Fastighetsskötseln har utförts av HSB.

Fastighetens tekniska status

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig mellan 2025-2075.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/f81ae849-70f4-4973-a56d-63af5f8f5c31
visma sign
www.vismasign.com

Utförda underhållsåtgärder	År
Relining	2023-2025
Nytt låssystem till portarna	2022
Utbyte armaturer	2021
Målning och putslagning	2021
Byte fjärrvärmeväxlare	2021
Reparation Gärdets Frisering	2021
Utökat med 8 p-platser med motorvärmare	2019
Bytt ut gamla motorvärmarstolpar	2019
Byggt miljöhus	2019
Fönsterbyten	2019
Utfört lagstadgad energideklaration	2018
OVK och rensning av ventilationskanaler	2015
Asfalterings- och dräneringsarbeten på Alirgatan 16	2014-2015
Radonmätning	2014
Installation fibernät	2013
Byte belysning i trapphus, korridorer och förråd	2013
Radonmätning	2013
Asfalterings- och dräneringsarbeten samt 12 nya p-platser med motorvärmare	2012
Stambyte och renovering badrum	2009
Byte lägenhetsdörrar	1998
Renovering fasader och balkonger	1992

Beskattning
Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är för år 2025 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Föreningen har påbörjat installation av solceller, kommer att färdigställas under 2026.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/f81ae849-70f4-4973-a56d-63af5f8f5c31
visma sign
www.vismasign.com

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Vid räkenskapsårets början var antalet medlemmar 80 och vid räkenskapsårets slut 80.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2025-06-03 haft följande sammanställning

Ordinarie	Mats Eriksson	Ledamot, ordförande
	Johannes Björk	Ledamot
	Mari Eriksson	Ledamot
	Peter Sandström	Ledamot
	Therese Berg	Ledamot
Suppleant	Fredric Axelsson	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer	Ess2 redovisning & revision AB
Valberedning	Ulf Schöning (sammankallande) Stefan Jansson

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2016-07-06.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Nettoomsättning	3 322	3 225	3 107	2 970	2 928
Resultat efter finansiella poster	-687	-139	-333	107	-178
Soliditet (%)	-0,8	4,4	5,2	7,5	6,7
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	675	650	631	605	595
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,4	92,6	93,3	93,7	93,8
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	209	188	157	153	151
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 594	2 291	2 338	2 387	2 438
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 951	2 607	2 661	2 716	2 774
Räntekänslighet (%)	4,4	4,0	4,2	4,5	4,6
Sparande per kvm (kr/kvm)	125	128	150	140	155

Upplysning vid förlust

Föreningen har gjort en resultatmässig förlust innevarande år. I resultatet ingår avskrivningar med 494 518 kr och underhållskostnad för relining. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet och det finns god förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

2025 höjde man avgiften med 3,1%.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/f81ae849-70f4-4973-a56d-63af5f8f5c31
visma sign
www.vismasign.com

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	224 720	695 049	-209 914	-139 227	**570 628**
Avsättning till underhållsfond		400 000	-400 000		**0**
Ianspråkstagande underhållsfond		-312 176	312 176		**0**
Omföring av föregående års resultat:			-139 227	139 227	**0**
Årets resultat				-687 642	**-687 642**
Belopp vid årets utgång	**224 720**	**782 873**	**-436 965**	**-687 642**	**-117 014**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-436 965
årets förlust	-687 642
	-1 124 607

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	99 435
reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig	300 565
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-806 980
i ny räkning överföres	-717 627
	-1 124 607

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

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/f81ae849-70f4-4973-a56d-63af5f8f5c31
visma sign
www.vismasign.com

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 322 459	3 225 398
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**3 322 459**	**3 225 398**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 929 967	-2 303 217
Övriga externa kostnader		-159 534	-159 297
Personalkostnader	4	-80 486	-78 059
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-494 518	-494 518
Summa rörelsekostnader		**-3 664 505**	**-3 035 091**
Rörelseresultat		**-342 046**	**190 307**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 228	14 973
Räntekostnader och liknande resultatposter		-348 824	-344 508
Summa finansiella poster		**-345 596**	**-329 535**
Resultat efter finansiella poster		**-687 642**	**-139 228**
Resultat före skatt		**-687 642**	**-139 228**
Årets resultat		**-687 642**	**-139 227**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/f81ae849-70f4-4973-a56d-63af5f8f5c31
visma sign
www.vismasign.com

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5, 6	10 577 396	11 071 914
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	1 881 588	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**12 458 984**	**11 071 914**
Summa anläggningstillgångar		**12 458 984**	**11 071 914**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 449	29 370
Övriga fordringar		11 734	11 961
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		194 882	194 040
Summa kortfristiga fordringar		**211 065**	**235 371**
Kassa och bank			
Kassa och bank	8	1 242 216	1 753 669
Summa kassa och bank		**1 242 216**	**1 753 669**
Summa omsättningstillgångar		**1 453 281**	**1 989 040**
SUMMA TILLGÅNGAR		**13 912 265**	**13 060 954**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/f81ae849-70f4-4973-a56d-63af5f8f5c31
visma sign
www.vismasign.com

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		224 720	224 720
Fond för yttre underhåll		782 873	695 049
Summa bundet eget kapital		**1 007 593**	**919 769**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-436 965	-209 914
Årets resultat		-687 642	-139 227
Summa fritt eget kapital		**-1 124 607**	**-349 141**
Summa eget kapital		**-117 014**	**570 628**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	8 978 972	7 280 050
Summa långfristiga skulder		**8 978 972**	**7 280 050**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	4 594 896	4 707 898
Leverantörsskulder		110 846	174 947
Skatteskulder		10 238	15 364
Övriga skulder	10	35 262	23 685
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		299 065	288 382
Summa kortfristiga skulder		**5 050 307**	**5 210 276**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**13 912 265**	**13 060 954**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/f81ae849-70f4-4973-a56d-63af5f8f5c31
visma sign
www.vismasign.com

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-687 642	-139 227
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		494 518	494 518
Betald skatt		-4 899	-15 757
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**-198 023**	**339 534**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		24 921	-25 484
Förändring av kortfristiga fordringar		-842	-6 063
Förändring av leverantörsskulder		-64 101	-314 576
Förändring av kortfristiga skulder		22 259	4 052
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-215 786**	**-2 537**
Investeringsverksamheten			
Pågående ombyggnation		-1 881 588	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-1 881 588**	**0**
Finansieringsverksamheten			
Nya lån		1 998 500	0
Amortering av lån		-412 580	-248 472
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**1 585 920**	**-248 472**
Årets kassaflöde		**-511 454**	**-251 009**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 753 669	2 004 679
Likvida medel vid årets slut		**1 242 215**	**1 753 670**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/f81ae849-70f4-4973-a56d-63af5f8f5c31
visma sign
www.vismasign.com

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Almänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och uppställd i enlighet med BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Förenklingsregeln i K2 för återkommande kostnader tillämpas för fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisionsarvode.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Från och med år 2014 sker avskrivning enligt en linjär avskrivningsplan (tidigare år har en annuitetsmodell tillämpats) varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	50 år
Tillkommande utgifter	30-50 år
Markanläggning	20-30 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

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

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/f81ae849-70f4-4973-a56d-63af5f8f5c31
visma sign
www.vismasign.com

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)
Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)
Visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för bostadsrätter.

Fastighetens belåning per kvm
Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens antal kvadratmeter.

Genomsnittlig skuldränta (%)
Genomsnittlig skuldränta idefinieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Räntekänslighet (%)
Visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet. Beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande per kvadrat totalyta
Visar vad som återstår när avskrivningar, kostnader för större investeringar eller planerat underhåll samt intäkter eller kostnader som är väsentliga och inte en del av den normala verksamheten har räknats bort från föreningens resultat. Beräknas genom att återstående belopp delas med den totala ytan i föreningen.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/f81ae849-70f4-4973-a56d-63af5f8f5c31
visma sign
www.vismasign.com

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 102 768	2 987 562
Hyror lokaler	63 038	58 476
Hyror garage	56 745	57 412
Hyror parkering	71 250	71 589
Överlåtelse- och pantavgifter	4 983	16 620
Hyresintäkter p-plats moms	9 120	10 545
Övriga intäkter	14 555	23 195
	3 322 459	**3 225 399**

Årsavgifter: I föreningens årsavgifter ingår kostnad för el, värme, vatten och abonnemang för tv samt bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Löpande underhåll	105 859	74 736
Periodiskt underhåll	806 980	312 176
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	332 987	315 185
Uppvärmningskostnad	704 805	674 586
Vatten- avloppsavgifter	263 030	235 636
Elavgifter	125 968	72 543
Renhållning	150 386	175 578
Snöröjning	37 070	49 468
Förbrukningsinventarier/material	19 051	5 296
Fastighetsförsäkringar	93 043	110 986
Tv, bredband och telefoni	180 538	177 837
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	110 250	99 190
	2 929 967	**2 303 217**

Not 4 Personalkostnader

	2025	2024
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Arvode till styrelsen	65 000	65 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	15 486	13 059
	80 486	**78 059**

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/f81ae849-70f4-4973-a56d-63af5f8f5c31
visma sign
www.vismasign.com

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	20 627 959	20 627 959
Ingående anskaffningsvärden markanläggning	877 133	877 133
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**21 505 092**	**21 505 092**
Ingående avskrivningar	-10 538 178	-10 043 660
Årets avskrivningar	-494 518	-494 518
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-11 032 696**	**-10 538 178**
Mark	105 000	105 000
Utgående redovisat markvärde	**105 000**	**105 000**
Utgående redovisat värde	**10 577 396**	**11 071 914**
Taxeringsvärden byggnader	24 742 000	23 830 000
Taxeringsvärden mark	8 403 000	5 969 000
	33 145 000	**29 799 000**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/f81ae849-70f4-4973-a56d-63af5f8f5c31
visma sign
www.vismasign.com

Not 6 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	13 740 000	13 589 600
	13 740 000	**13 589 600**

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Solceller	1 881 588	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 881 588**	**0**
Utgående redovisat värde	**1 881 588**	**0**

Not 8 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Nordea företagskonto	258 299	739 539
Sparkonto Nordea	613 792	1 014 130
Handelsbanken	370 125	0
	1 242 216	**1 753 669**

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Nordea	4,340	2025-01-16	0	161 594
Stadshypotek	1,47	2027-09-30	2 443 800	2 511 800
Stadshypotek	1,46	2026-09-30	2 988 000	3 024 000
Stadshypotek	3,010	2028-09-30	2 903 380	2 935 380
Stadshypotek	2,960	2026-03-01	1 411 924	1 451 924
Stadshypotek	3,040	2028-10-30	1 848 250	1 903 250
Stadshypotek	3,110	2029-06-01	198 000	0
Stadshypotek	3,010	2029-06-01	1 780 514	0
			13 573 868	**11 987 948**
Kortfristig del av långfristig skuld			4 594 896	4 707 898

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 12 219 008kr.

Lån som förfaller inom ett år räknas som kortfristiga lån. Detta oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/f81ae849-70f4-4973-a56d-63af5f8f5c31
visma sign
www.vismasign.com

Not 10 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Personalskatt	19 496	11 550
Sociala avgifter	13 486	9 869
Utgående moms parkering, deklareras 2026	2 280	2 266
	35 262	**23 685**

Årsredovisningen beslutades 2026-05-13.

Bollnäs den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Mats Eriksson
Ordförande

Peter Sandström
Ledamot

Mari Eriksson
Ledamot

Therese Berg
Ledamot

Johannes Björk
Ledamot

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

Ess2 redovisning & revision AB

Joanna Ulin
Auktoriserad revisor

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/f81ae849-70f4-4973-a56d-63af5f8f5c31
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This document contains 15 pages before this page
Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua
Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida
Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden
Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

Mats Gunnar Eriksson
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: BRF Björkhamre
382e2bdd-ae74-4b91-9874-b4049f078a21 - 2026-05-13 13:33:21 UTC +03:00
BankID / Freja eID - fcde4664-d615-472d-9f90-db58ae05cfa0 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Maria Therese Berg
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: BRF Björkhamre
0b71e6d6-1e7c-4b1f-b8cd-1b97cbb927a9 - 2026-05-15 09:51:01 UTC +03:00
BankID / Freja eID - e0521ed2-c0d2-47c7-a6f2-602b997630fc - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Klas Peter Olof Sandström
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf björkhamre
1f93c034-c890-4014-9269-2e76722e28dd - 2026-05-15 10:00:06 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 130e1fd8-7905-4e0f-87e4-071b1730632e - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Mari Elisabet Eriksson
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf björkhamre
b2f14897-1f9e-4de5-a8ec-9d96a8a6fb66 - 2026-05-15 19:27:38 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 94341d45-1b52-4fd6-bb7a-736562c3eea9 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Per Johannes Björk
2f89bbb1-eee4-463b-9442-5c5da96b48f0 - 2026-05-18 10:31:32 UTC +03:00
BankID / Freja eID - e15ec448-f39c-481b-831c-7e5e477573ba - SE

JOANNA KRISTIN ULIN
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: ess2 redovisning & revision AB
13929aef-5ea3-41b9-8bbe-b239edff85dc - 2026-05-18 15:02:45 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 4341fd1b-f1bb-48da-b04c-27226c063bd0 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Björkhamre
Org.nr. 786500-0082

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Björkhamre för år 2025.
Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

Dokumentet signerades av alla parter 2026-05-18 kl 14:01 via Accountec Byråportal.

• identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

• utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

• drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Dokumentet signerades av alla parter 2026-05-18 kl 14:01 via Accountec Byråportal.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Björkhamre för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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.

Dokumentet signerades av alla parter 2026-05-18 kl 14:01 via Accountec Byråportal.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

ess2 redovisning & revision AB

Joanna Ulin
Auktoriserad revisor FAR

Dokumentet signerades av alla parter 2026-05-18 kl 14:01 via Accountec Byråportal.

accountec

Detta dokument har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn:	Brf Björkhamre Revisionsberättelse 251231.pdf
Checksumma:	d69083a855301054dc8094fca3c2bd97abb8c43824ef858cd54719984f234394
Skickad:	2026-05-18 kl 14:00

Signaturer

BankID

Digitalt signerad av:	JOANNA ULIN
Identifikationstyp:	BankID
Signering skedde:	2026-05-18 kl 14:01

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.
  Läs mer på https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering

CASTOR
FÖRVALTNINGS AB CASTOR

Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. Drygt 80 års erfarenhet av förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt lokalvård över hela landet.

Erfarna och kompetenta ekonomiska och tekniska förvaltare medför att vi också verkar som konsulter och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Detta kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar.

Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därmed garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på fastighetsförsäkring, el, återvinning mm.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig, din bostadsrättsförening och Castor.

Castor Förvaltning CastorForvaltning Förvaltnings AB Castor