

Årsredovisning 2025

Brf Björkliden Sisjödäl

769635-6505



Välkommen till årsredovisningen för Brf Björkliden Sisjödäl

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-11-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2020-07-30 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
Göteborg Kobbegården 536:2	2017	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-Hansa

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2021.

Föreningen har 35 bostadsrätter om totalt 2 504 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 642 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anders Bo Heimer Aldrin	Ordförande
Amelie Sandberg	Styrelseledamot
Halime Osmani	Styrelseledamot
Simon Lindblom	Styrelseledamot
Carl-Sture Henrik Hermansson	Suppleant
Jennie Spets	Suppleant
Maria Baker	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Susanne Andersson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Extra föreningsstämma hölls 2025-11-18. Inglasningar av balkonger.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2025 ● Inget underhåll har utförts då byggnaden är ny.

Planerade underhåll

2025 ● Inget planerat då byggnaden är ny.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ett lån av tre har förnyats på 2 år 2025-12-28. De andra lånen ska förnyas 2026-12-28 och 2028-12-28.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 4%.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 58 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 55 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 106 360	2 007 517	1 915 371	1 827 453
Resultat efter fin. poster	-1 370 586	-1 202 839	-1 197 168	-1 204 393
Soliditet (%)	82	82	82	82
Yttre fond	306 740	206 580	106 420	6 260
Taxeringsvärde	84 908 000	87 461 000	87 461 000	87 461 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	738	699	667	645
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,9	87,2	85,6	81,1
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 924	9 961	10 011	10 060
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 823	6 849	6 883	10 060
Sparande / kvm totalyta, kr	106	150	149	214
Elkostnad / kvm totalyta, kr	54	50	50	99
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	60	64	54	81
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	26	24	22	34
Energikostnad / kvm totalyta, kr	140	138	126	214
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,96	1,16	1,17	1,32
Räntekänslighet (%)	13,44	14,25	15,00	15,61

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för vatten (totalt 97 481 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Årets resultat uppgår till **-1 370 586 SEK**, varav **1 755 804 SEK** avser avskrivningar. Justerat för avskrivningar visar föreningen ett positivt resultat.

Kassaflödesanalysen visar dessutom att föreningen har ökat sina likvida medel. Efter inflationsjustering framgår att föreningen har en stark likviditet.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	105 808 400	-	-	105 808 400
Upplåtelseavgifter	12 336 600	-	-	12 336 600
Fond, yttre underhåll	206 580	-	100 160	306 740
Balanserat resultat	-2 601 880	-1 202 839	-100 160	-3 904 879
Årets resultat	-1 202 839	1 202 839	-1 370 586	-1 370 586
Eget kapital	114 546 861	0	-1 370 586	113 176 275

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 904 879
Årets resultat	-1 370 586
Totalt	-5 275 465

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	100 160
Balanseras i ny räkning	-5 375 625
	-5 275 465

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	2 106 361	2 007 517
Övriga rörelseintäkter	3	22 029	1
Summa rörelseintäkter		2 128 390	2 007 518
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 074 796	-996 385
Övriga externa kostnader	8	-126 410	-118 943
Personalkostnader	9	-59 624	-61 468
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 755 804	-1 750 321
Summa rörelsekostnader		-3 016 635	-2 927 117
RÖRELSERESULTAT		-888 245	-919 599
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 655	6 965
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-487 996	-290 205
Summa finansiella poster		-482 341	-283 240
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 370 586	-1 202 839
ÅRETS RESULTAT		-1 370 586	-1 202 839

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	136 592 495	138 331 847
Maskiner och inventarier	12	137 054	153 506
Summa materiella anläggningstillgångar		136 729 549	138 485 353
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	47 790	47 790
Summa finansiella anläggningstillgångar		47 790	47 790
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		136 777 339	138 533 143
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		16 851	2 041
Övriga fordringar	14	1 272 210	1 111 135
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	458 666	273 422
Summa kortfristiga fordringar		1 747 727	1 386 598
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 747 727	1 386 598
SUMMA TILLGÅNGAR		138 525 066	139 919 741

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		118 145 000	118 145 000
Fond för yttre underhåll		306 740	206 580
Summa bundet eget kapital		118 451 740	118 351 580
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 904 879	-2 601 880
Årets resultat		-1 370 586	-1 202 839
Summa ansamlad förlust		-5 275 465	-3 804 719
SUMMA EGET KAPITAL		113 176 275	114 546 861
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	16 226 000	16 504 000
Summa långfristiga skulder		16 226 000	16 504 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	8 624 000	8 439 000
Leverantörsskulder		195 948	136 121
Skatteskulder		59 690	61 220
Övriga kortfristiga skulder		-10 390	-2 924
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	253 543	235 463
Summa kortfristiga skulder		9 122 791	8 868 880
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		138 525 066	139 919 741

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-888 245	-919 599
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 755 804	1 750 321
	867 559	830 722
Erhållen ränta	5 655	6 965
Erlagd ränta	-473 596	-290 205
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	399 618	547 482
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-261 355	211 372
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	54 511	7 669
Kassaflöde från den löpande verksamheten	192 774	766 523
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-164 475
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-164 475
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	31 000	0
Amortering av lån	-124 000	-124 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-93 000	-124 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	99 774	478 049
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 069 319	591 271
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 169 093	1 069 319

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Föreningen har aktiverat ränta vid uppförandet av byggnad vilket skattemässigt ska redovisas som kostnad, därigenom uppstår en temporär skillnad. Eftersom föreningen inte har för avsikt att avyttra tillgången värderas den temporära skillnaden till 0kr.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,83 %
Byggnad	2,00 %
Stamledningar Värme	2,00 %
El	2,50 %
Fasader	2,00 %
Fönster	2,50 %
Yttertak	2,50 %
Ventilation	2,00 %
Hissar	4,00 %
Balkonger	4,00 %
Restpost	2,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 736 172	1 669 176
Hysesintäkter, lokaler	168 929	164 932
Övriga intäkter	88 659	91 797
Vatten	112 601	81 612
Summa	2 106 361	2 007 517

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-1	1
Övriga rörelseintäkter	22 030	0
Summa	22 029	1

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastskötsel/städ tjänster	0	20 761
Fastighetsskötsel	231 548	139 506
Städning	10 000	62 285
Besiktning och service	57 392	20 106
Trädgårdsarbete	5 481	0
Snöskottning	0	19 775
Summa	304 421	262 433

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Reparationer	0	5 475
Bostäder	0	1 857
Soprum/miljöanläggning	0	619
Dörrar och lås/porttele	0	1 759
VA	0	6 807
Hissar	36 706	5 689
Garage och p-platser	0	3 443
Summa	36 706	25 649

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	196 923	183 917
Uppvärmning	217 273	231 288
Vatten	94 705	88 722
Sophämtning	93 156	66 637
Summa	602 057	570 564

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	26 115	24 553
Bredband	1 100	0
Bredband/Kabeltv	75 317	82 576
Fastighetsskatt	29 080	30 610
Summa	131 612	137 739

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	599	0
Programvaror	0	7 375
Övriga förvaltningskostnader	40 145	35 943
Juridiska kostnader	3 558	3 125
Revisionsarvoden	19 500	17 500
Ekonomisk förvaltning	62 608	55 000
Summa	126 410	118 943

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	49 600	50 000
Sociala avgifter	10 024	11 468
Summa	59 624	61 468

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	487 210	289 077
Övriga räntekostnader	786	1 128
Summa	487 996	290 205

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	143 549 918	143 549 918
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	143 549 918	143 549 918
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 218 071	-3 478 719
Årets avskrivning	-1 739 352	-1 739 352
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 957 423	-5 218 071
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	136 592 495	138 331 847
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>21 745 386</i>	<i>21 745 386</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	67 429 000	63 468 000
Taxeringsvärde mark	17 479 000	23 993 000
Summa	84 908 000	87 461 000

Den del av anskaffningskostnaden vid förvärvet av fastigheten som ej är skattemässigt avdragsgill uppgår till 3.732 Tkr. Med nuvarande skattesats om 20,6% så blir latent skatteskuld 769 Tkr. Denna skatteskuld kan endast realiserars om föreningen avyttrar fastigheten.

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	164 475	0
Årets inköp	0	164 475
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	164 475	164 475
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-10 969	0
Årets avskrivning	-16 452	-10 969
Utgående ackumulerad avskrivning	-27 421	-10 969
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	137 054	153 506

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar i koncernen	47 790	47 790
Summa	47 790	47 790

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	66	5 765
Kort fr fordringar hos koncernbolag	36 051	36 051
Övriga kortfristiga fordr	67 000	0
Nabo Klientmedelskonto	343 320	441 304
Borgo	825 773	628 015
Summa	1 272 210	1 111 135

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	357 430	212 329
Fastighetsskötsel	59 671	0
Städning	0	21 601
Försäkringspremier	25 029	23 840
Bredband	369	0
Förvaltning	16 167	15 652
Summa	458 666	273 422

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2026-12-28	1,21 %	8 500 000	8 500 000
SEB	2028-12-28	1,45 %	8 035 000	8 128 000
SEB	2027-12-28	2,59 %	8 315 000	8 315 000
Summa			24 850 000	24 943 000
Varav kortfristig del			8 624 000	8 439 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 230 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 641	5 108
El	16 630	19 381
Uppvärmning	26 506	28 114
Uppkost räntor	11 770	0
Vatten	6 180	9 549
Löner	22 828	22 828
Sociala avgifter	7 172	7 172
Utgiftsräntor	0	-2 630
Förutbetalda avgifter/hyror	148 816	145 941
Summa	253 543	235 463

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	25 500 000	25 500 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

En 2% avgiftshöjning är registrerad per 2026-01-01. Detta för att motverka inflation.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-23.

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

Göteborg

Amelie Sandberg
Styrelseledamot

Anders Bo Heimer Aldrin
Ordförande

Halime Osmani
Styrelseledamot

Simon Lindblom
Styrelseledamot

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

Susanne Andersson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.04.2026 19:58

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 23.04.2026 14:10

DOCUMENT ID:

HJLEhYv6-x

ENVELOPE ID:

SkLEhFDa-e-HJLEhYv6-x

DOCUMENT NAME:

Brf Björkliden Sisjödalen, 769635-6505 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

3e25d6d99048411aada9421c0beddaf511a3850cced703c9683a48307c0de6fb426f30cf303b7cc688310230605851981f1d0a146239b21eac74694456e23a3

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 Bo Heimer Aldrin anders.aldrin@viljamusik.se	 Signed Authenticated	23.04.2026 15:39 23.04.2026 15:38	eID Low	Swedish BankID IP: 83.226.104.9
2. HALIME OSMANI halime_osmani@hotmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 15:53 23.04.2026 15:52	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.153.0
3. SIMON MARTIN LINDBLOM simon-lindblom@hotmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 16:45 23.04.2026 16:45	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.200.66
4. Amelie Fanny Sandberg amelie.f.sandberg@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 16:23 28.04.2026 16:22	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.65
5. SUSANNE MONIKA ANDE RSSON susanne.andersson@borevision.se	 Signed Authenticated	28.04.2026 19:58 28.04.2026 19:56	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.60.153

* 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 Björkliden Sisjödalen, org.nr. 769635-6505

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Björkliden Sisjödalen för räkenskapsåret 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 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Björkliden Sisjödalen för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 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 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.04.2026 19:57

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 23.04.2026 14:10

DOCUMENT ID:

S1Z8E3tP6bl

ENVELOPE ID:

BkIV2tPTWe-S1Z8E3tP6bl

DOCUMENT NAME:

RB Björkliden Sisjödal.pdf

2 pages

SHA-512:

8512d8042e59a60b61b4e4a759f4f753efe293053198fb6
811c6ff25d6a5f952f1f037bfec25c435383783ea4bd2bd
07dc9dfe61190d993a0ab69fb72a1127d7

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SUSANNE MONIKA ANDE RSSON	Signed	28.04.2026 19:57	eID	Swedish BankID
susanne.andersson@bore vision.se	Authenticated	28.04.2026 19:57	Low	IP: 90.230.60.153

* 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