

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BJÖRKEN

ÅRSREDOVISNING 2025



FÖRVALTNINGS AB
NISSES

Här kommer Er förenings årsredovisning, det är den redovisning som styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som föreningens medlemmar behandlar vid föreningsstämman. Årsredovisningen innehåller information om föreningens fastighet och ger en inblick i föreningens ekonomi. *SPARA ER ÅRSREDOVISNING, DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!*

BEGREPPSFÖRKLARINGAR

Förvaltningsberättelse

Redogör i text för verksamheten.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen skall till föreningsstämman föreslå hur vinsten skall disponeras eller om det blivit förlust, hur denna skall täckas.

Balansräkning

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, fordringar mm). Föreningens skulder består av eget kapital, fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej betalda kostnader mm). Under eget kapital redovisas grundavgifter, reserveringar samt disponibla vinstmedel.

Noter

Tilläggsupplysningar för en del poster i resultat- och balansräkningen.

Revisionsberättelsen

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, bokföringen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott samt om de till- eller avstyrker ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Anläggningstillgångar är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna, med byggnader och mark.

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Fond för yttre underhåll utgörs av årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning eller reservering sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen.

Insatser är den avgift som inbetalades av de som köpte bostadsrätterna första gången när föreningen bildades.

Kortfristiga skulder kallas de skulder som föreningen skall betala inom ett år.

Långfristiga skulder är i huvudsak de lån som föreningen.

Omsättningstillgångar skall i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Ställda panter avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Årsavgift är medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften, underhåll och de stadgeenliga avsättningarna.

ÅRSREDOVISNING 2025

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BJÖRKEN
789200-1368

Årsredovisningen omfattar

Sid 2	Förvaltningsberättelse
Sid 7	Resultaträkning
Sid 8	Balansräkning
Sid 10	Kassaflödesanalys
Sid 11	Noter
Sid 12	Noter till resultaträkning
Sid 13	Noter till balansräkning
Sid 16	Underskrifter

FÖRVALTNINGS AB

NISSES

Styrelsen för Brf Björken, med säte i Sundsvall, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjande och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1949-09-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1954-07-08 och nuvarande stadgar registrerades 2015-02-26 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening, vilket innebär att intäkterna främst kommer från årsavgifter från föreningens medlemmar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan ordinarie föreningsstämma 2025-06-16.

Mattias Pettersson	Ordförande
Stefan Engström	Ledamot
Håkan Jacobsson	Ledamot
Jenny Johnsen	Ledamot
Lars Strandqvist	Ledamot

Nicklas Dyrén	Suppleant
Sanna Strandin	Suppleant

Under året har 9 protokollförda sammanträden avhållits, utöver styrelsen löpande arbete.

Revisorer

ess2 redovisning & revision AB	Ordinaire extern
--------------------------------	------------------

Valberedning

Eva Strandqvist	Sammanställande
Jennifer Hurtig	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-16.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats med äganderätt enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Björken 1	1949	Sundsvall

Fastigheterna bebyggdes 1950 och består av 2 bostadshus. Fastighetens värdeår är 1952.

Fastigheten är belägen på Västergatan 19 A-B, 21 A-B och Hagavägen 1.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 734 kvadratmeter, varav 2 436 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 298 kvadratmeter lokalyta.

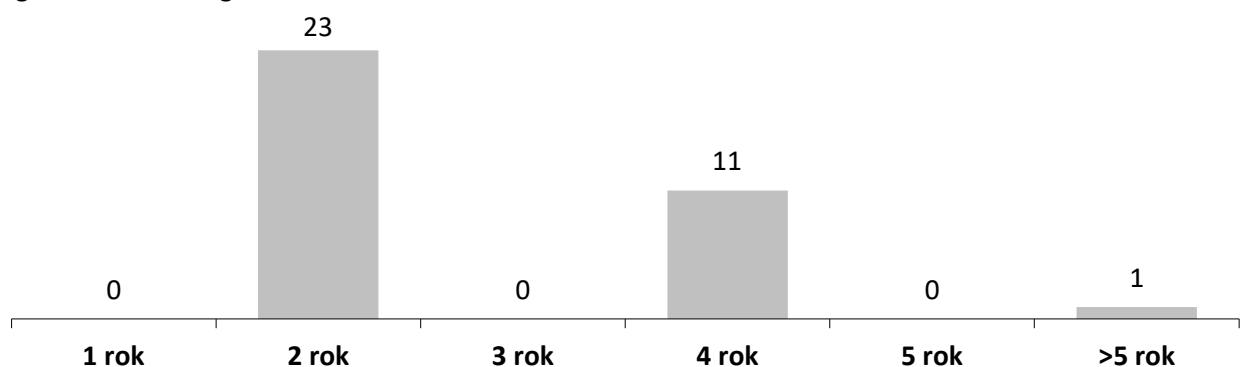
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar. I försäkringen ingår tilläggförsäkring för bostadsrättshavare samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnaders uppvärmning är fjärrvärme.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter och en lokal med bostadsrätt samt tre lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Lokaler:

Verksamhet	Yta	Löptid
Damfrisering	33 kvm	Tillsvidare.
Butik/lokal	89 kvm	2027-12-31. Ej uthyrd under 2023.
Friskvård	61 kvm	2024-12-31.
Fotvård & massage	41 kvm	2027-09-12.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan. Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförda åtgärder	År	Kommentar
Installation laddboxar	2025	
Markiser lokaler	2022	
Renovering tvättstuga	2022	Hus 19
Rengöring ventilation	2021	
Relining av köksstammar	2017-2020	
Vattenbehandlingsystem	2018	Bauer Watertechnology
Installation av motorvärmare	2017	
Fönsterbyte	2016	Samtliga fönster och balkongdörrar
Byte av dörr till butik	2015	
Asfaltering	2015	Förbättring av två ytor
Säkerhetsdörrar	2014	Samtliga lägenheter och källare
Varningsalarm diskbänkar	2014	Samtliga lägenheter
Reparation av 12 burspråk	2013	Inklusive fönsterbyte
Byte vattenmätare och vattenrör	2013	
Reparation av asfalt	2013	
Relining avloppsledning	2012	Under mark hus 19 och 21
Reparation asfalt	2012	Runt hus 19
Torkskåp	2012	19 A
Tvättmaskin	2011	"Gamla tvättstugan"
Vattenbehandlingsystem värme	2011	Bauer Watertechnology
Renovering av cirkulationspump	2011	
Byte av garageportar	2010	
Byte samtliga elledningar	2010	Båda byggnaderna
Byte balkonger	2008-2009	Hus 19
Dränering och asfaltering	2007	Hus 21
Reparation asfalt	2006	Parkering utanför hus 21
Renovering av tvättstuga	2005	
Markarbeten asfaltering	2003	Parkering framför affärslokal
Renovering källare, dränering	2002	Hus 19
Mark- och planteringsarbeten	2002	
Omläggning tak	1994-1995	
Nya balkonger	1994	Hus 21
Rörstambyte liggande i badrum	1992	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
Fastighetsskötsel	NISSES Förvaltnings AB
TV-avtal	Tele2
Bredband	Telia

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 35 st och antalet medlemslokaler är 1 st. Av dessa har 9 st överlåtits under året. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 48 st, under året har 12 st utträden skett och 9 st inträden skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 45 st.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2025	2024	2023	2022	2021
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	668	643	606	583	561
Årsavgifts andel av totala intäkter (%)	76	75	81	-	-
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 377	1 417	1 456	1 498	1 542
Lån/kvm totalyta	1 255	1 292	1 328	-	-
Sparande/kvm totalyta	80	100	71	-	-
Energikostnad/kvm totalyta	317	305	282	-	-
Räntekänslighet (%)	2,1	2,2	2,4	-	-
Genomsnittsränta (%)	3,2	2,8	2,8	2,7	2,5
Nettoomsättning (tkr)	2 152	2 079	1 823	1 811	1 727
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-262	24	-160	-341	-11
Soliditet (%)	20	24	23	26	29
Kassalikviditet (%)	25	18	119	47	83

Avgifterna höjdes 2025-03-01 med 5%.

Upplysning vid förlust

Föreningens förlust bedöms inte påverka föreningens fortlevnad eller fortsatta förmåga förädla föreningens fastighet. I resultaträkningen redovisas en värdeminskning på föreningens byggnader i form av avskrivningar. Avskrivningarna är en bokföringsmässig kostnad som inte påverkar likviditeten men som kan leda till ett negativt resultat. Styrelsen ska tillgodose att föreningen får in medel för att täcka kostnader, amorteringar och avsättning för framtida underhåll och har beslutat att höja avgifterna från och med 2026-01-01 med 3%.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	54 613	1 563 366	-391 648	23 689	1 250 020
Disposition av föregående			23 689	-23 689	0

Årsredovisningen är upprättad av
NISSES Förvaltnings AB

5(16)

års resultat:					
Avsättning yttre fond		166 019	-166 019		0
Årets resultat				-261 798	-261 798
Belopp vid årets utgång	54 613	1 729 385	-533 978	-261 798	988 221

RESULTATDISPOSITION

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-533 979
årets förlust	-261 798
	-795 777

behandlas så att	
avsättning till yttre fond enligt stadgar	166 019
uttages ur yttre fond	-182 125
i ny räkning överföres	-779 671
	-795 777

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

RESULTATRÄKNING

		2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 152 154	2 078 739
Summa rörelseintäkter		2 152 154	2 078 739
Rörelsekostnader	3		
Drifts- och underhållskostnader		-1 748 384	-1 529 923
Övriga externa kostnader		-160 209	-127 778
Personalkostnader	4	-105 060	-55 370
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-293 160	-244 197
Summa rörelsekostnader		-2 306 813	-1 957 268
Rörelseresultat		-154 659	121 471
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		749	1 406
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-107 888	-99 188
Summa finansiella poster		-107 139	-97 782
Resultat efter finansiella poster		-261 798	23 689
Resultat före skatt		-261 798	23 689
Årets resultat		-261 798	23 689

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2025-12-31	2024-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	4 180 279	4 347 671
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	7	193 270	0
Pågående nyanläggningar	8	0	241 588
Summa materiella anläggningstillgångar		4 373 549	4 589 259
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		4 376 349	4 592 059
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		52 244	31 891
Övriga fordringar		6 682	210 131
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		104 985	103 100
Summa kortfristiga fordringar		163 911	345 122
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		409 194	245 122
Summa kassa och bank		409 194	245 122
Summa omsättningstillgångar		573 105	590 244
SUMMA TILLGÅNGAR		4 949 454	5 182 303

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		54 613	54 613
Fond för yttre underhåll		1 729 385	1 563 366
Summa bundet eget kapital		1 783 998	1 617 979
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-533 979	-391 648
Årets resultat		-261 798	23 689
Summa fritt eget kapital		-795 777	-367 959
Summa eget kapital		988 221	1 250 020
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	1 637 141	712 500
Summa långfristiga skulder		1 637 141	712 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 716 888	2 738 517
Leverantörsskulder		311 932	209 888
Skatteskulder		9 814	6 306
Övriga skulder		5 500	840
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		279 958	264 232
Summa kortfristiga skulder		2 324 092	3 219 783
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 949 454	5 182 303

KASSAFLÖDESANALYS

	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-154 659	121 471
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	293 160	244 197
Erhållen ränta	749	1 406
Erlagd ränta	-106 227	-99 207
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	33 023	267 867
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-20 353	-8 304
Förändring av kortfristiga fordringar	201 564	-127 677
Förändring av leverantörsskulder	102 044	-535
Förändring av kortfristiga skulder	22 231	-9 185
Kassaflöde från den löpande verksamheten	338 509	122 166
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-77 450	-241 588
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-77 450	-241 588
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-96 988	-96 988
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-96 988	-96 988
Årets kassaflöde	164 071	-216 410
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	245 122	461 533
Likvida medel vid årets slut	409 193	245 123

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	66 år
Fastighetsförbättringar	10-50 år
Tvättstuga	30 år
Elanläggning	40 år
Balkong	66 år
Markanläggning	5 år
Maskiner, inventarier	5 år
Stambyte	20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Sparande/kvm totalyta

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, ev. kostnad för utrangeringar samt planerat underhåll dividerat med antalet kvadratmeter totalyta.

Energikostnad/kvm totalyta

Kostnader för värme, el och vatten dividerat med antalet kvadratmeter totalyta.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder på balansdagen dividerad med föreningens årsavgifter.

Genomsnittsränta (%)

Räntekostnader i procent av långfristiga samt kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Nettoomsättning

Föreningens huvudintäkter bestående av årsavgifter, hyror och debiteringar tillhörande bostaden.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

NOTER TILL RESULTATRÄKNING

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter (BRF)	1 627 929	1 565 834
Hyra Lokaler momsfri	235 649	233 359
Hyra Garage	27 600	24 600
Hyra Parkeringar	84 000	72 800
Debiterade elavgifter	73 098	98 621
Digitala tjänster	75 180	62 650
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	19 384	16 592
Övriga debiterade avgifter	9 313	4 283
	2 152 153	2 078 739

I föreningens årsavgift ingår värme, vatten och avlopp.

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	98 939	95 145
Lokalvård	50 450	47 430
Jour- och bevakningskostnader	11 888	10 306
Löpande underhåll	107 909	116 814
Planerat underhåll	182 125	0
Elavgifter	172 206	183 724
Fjärrvärme	477 338	458 810
Vattenavgifter	198 683	172 258
Sopsortering	130 781	118 159
Snöröjning/Sandning	49 820	73 474
Kabel-TV/Bredband/Telefoni	133 163	126 804
Förbrukningsmaterial	6 261	4 935
Fastighetsförsäkring	55 230	53 673
Fastighetsavgift	73 590	68 390
	1 748 383	1 529 922

Not 4 Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

	2025	2024
<i>Följande ersättningar har utgått</i>		
Styrelsearvoden	83 700	44 300
Sociala avgifter	20 360	11 070
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	1 000	0
	105 060	55 370

NOTER TILL BALANSRÄKNING

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Årsredovisningen är upprättad av NISSES Förvaltnings AB		12(16)

Ingående anskaffningsvärden	10 492 377	10 492 377
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 492 377	10 492 377
Ingående avskrivningar	-6 144 706	-5 900 510
Årets avskrivningar	-244 197	-244 197
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 388 903	-6 144 707
Utgående redovisat värde	4 103 474	4 347 670
Taxeringsvärden byggnader	22 922 000	19 931 000
Taxeringsvärden mark	8 203 000	8 203 000
	31 125 000	28 134 000
Bokfört värde byggnader	3 645 813	3 890 009
Bokfört värde mark	457 661	457 661
	4 103 474	4 347 670

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	135 325	135 325
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	135 325	135 325
Ingående avskrivningar	-135 325	-135 325
Utgående ackumulerade avskrivningar	-135 325	-135 325
Utgående redovisat värde	0	0

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	241 588	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	241 588	0
Årets avskrivningar	-48 318	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-48 318	0
Utgående redovisat värde	193 270	0

Not 8 Pågående nyanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	241 588	0
Inköp	77 450	241 588
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	319 038	241 588
Årets aktiveringar	-319 038	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 800	2 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 800	2 800
Utgående redovisat värde	2 800	2 800

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek AB	3,38	2030-01-30	362 969	367 277
Stadshypotek AB	2,69	2026-10-30	153 900	157 900
Länsförsäkringar Hypotek AB	-	-	1 192 500	1 222 500
Stadshypotek AB	3,30	2028-03-30	614 660	648 340
Stadshypotek AB	2,69	2026-09-30	317 500	327 500
Stadshypotek AB	4,32	2028-06-30	712 500	727 500
			3 354 029	3 451 017
Kortfristig del av långfristig skuld			1 716 888	2 738 517

Löpande amorteringar under 2025 är 96 988 kr.

Den del av den långfristiga skulden som förfaller till betalning senare än fem år är 2 869 089 kr.

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	4 575 400	4 575 400
	4 575 400	4 575 400

Årsredovisningen beslutades 2026-03-23.

Dag som framgår enligt digital signatur

Mattias Pettersson
Ordförande

Håkan Jacobsson
Ledamot

Stefan Engström
Ledamot

Lars Strandqvist
Ledamot

Jenny Johnsen
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signatur

Ted Sundberg
Auktoriserad revisor

MATTIAS PETTERSSON

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: BRF Björken

7569da22-e985-48ab-b0c0-c4c54b889647 - 2026-03-30 17:39:39 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 51c7085f-4938-4312-a56d-d07333bfbd85 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

HÅKAN JACOBSSON

845dd998-6982-495e-a356-6159ccc93720 - 2026-03-30 18:43:53 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 98459f7e-0a73-4e91-bc0b-b0784b93add3 - SE

STEFAN ENGSTRÖM

63db1da1-8e4a-4447-b5b9-f5cfd942787f - 2026-03-31 14:03:20 UTC +03:00

BankID / Freja eID - af8c46c7-362b-4532-99b5-989855e14eeb - SE

Jenny Maria Johnsen

80abce05-5a42-486f-b1e0-e2bfe14a76f8 - 2026-03-31 19:32:34 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 63b8a47d-3cdf-4265-b66c-a7ca54ea769e - SE

Lars Anders Strandqvist

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Björken

257ccab7-0835-4f94-811d-cd60dc6a706a - 2026-04-09 13:18:30 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 1b7b023c-bf90-48c1-8e40-bd1cb15e5c42 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

TED SUNDBERG

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: ess2 redovisning & revision AB

4e0f5ddc-e6cf-4344-bcdd-519b7e6fba6a - 2026-04-13 14:29:08 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 87132f4e-4bd2-41ad-ab76-ab3c7ae7d822 - 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	fimatekningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Björken

Org.nr. 789200-1368

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Björken 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 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 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. Risker 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 Björken 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.

Sundsvall den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ted Sundberg
Auktoriserad revisor FAR

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: 001 Revisionsberättelser ISA_Föreningar.pdf
Checksumma: 086c0811a68e241b910442be7d54cf1c4e9d11d9612e70a7b4dd19734cda7b02
Skickad: 2026-04-13 kl 13:17

Signaturer



Digitalt signerad av: TED SUNDBERG
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-04-13 kl 13:18

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>

KORT OM ATT BO I BOSTADSRÄTT

En bostadsrättsförening är en speciell typ av ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader. Om man bor i bostadsrätt så kan man aldrig äga den specifika lägenhet man bor i men man har en så kallad nyttjanderätt, däremot äger man en ekonomisk del i bostadsrättsföreningen. Denna ägandedel är direkt kopplad till bostadsrätten.

I Sverige finns idag ca 900 000 bostadsrättslägenheter, det gör att fler än en miljon svenskar äger sitt boende tillsammans med andra. Detta gör boendeformen till den tredje vanligaste i Sverige.

En bostadsrättsförening måste ha minst tre medlemmar och tre lägenheter, vara registrerad hos Bolagsverket, ha stadgar, ett namn, en utsedd styrelse samt minst en revisor. Alla medlemmar styr i demokratisk anda i föreningen, med den valda styrelsen som verkställande organ. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Bland annat genom föreningsstämman där du har möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen, varje medlem har en röst men dock högst en röst per lägenhet. Om oenighet skulle uppstå inom en lägenhet skall denna lägenhet lägga ner sin röst. Vid föreningsstämman väljs också den styrelse som skall arbeta å medlemmarnas vägnar det närmsta året. I val till styrelsen får samtliga medlemmar i föreningen ställa upp, ett sådant intresse tas upp med valberedningen innan stämman. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl. a. årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Dock medför detta ett stort ansvar, då man som bostadsrättshavare har vårdplikt av bostaden och skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg om föreningen inte tecknar detta kollektivt.

Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

[illegible]

[illegible]

FÖRVALTNINGS AB
NISSES

Box 9010, 850 09 SUNDSVALL
Besöksadress Västra vägen 156
Telefon 060-12 95 30
www.nissesforvaltning.se