

Årsredovisning
för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BJÖRKBACKEN

716451-1045

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BJÖRKBACKEN 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

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Björkbacken får härmed avge sin årsredovisning för föreningens trettiofemte verksamhetsår 2025.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsgräns på fastigheten Sunne Östanbjörke 1:265. I detta syfte byggdes år 1990 fjorton lägenheter.

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan 2025-10-10

Ordförande	Roland Larsson
Ledamot	Peter Lawner
Ledamot	Kerstin Birgitta Birelius
Ledamot	Amanda Olsson
Suppleant	Emily Eriksson

Föreningen har sitt säte i Sunne.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	639	531	554	538
Resultat efter finansiella poster	28	-170	-47	-71
Soliditet (%)	6,0	4,8	9,7	10,6
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	500	416	433	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 100	2 177	2 254	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 100	2 177	2 254	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	139	-8	143	0
Räntekänslighet (%)	4,2	5,2	5,2	5,5
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	100,0	92,0	100,0

Föreningen är ett privatbostadsföretag.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningens fastighet ingår ej i någon samfällighet.

Någon aktuell underhållsplan finns för närvarande inte.

Uppgift om energikostnad per kvadratmeter utelämnas då dessa inte ingår i årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	75 000	27 297	215 147	-169 774	147 670
Disposition av föregående års resultat:			-169 774	169 774	0
Årets resultat				27 980	27 980
Belopp vid årets utgång	75 000	27 297	45 373	27 980	175 650

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	45 373
årets vinst	27 980
	73 353
disponeras så att	
i ny räkning överföres	73 353
	73 353

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	638 612	531 194
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		638 612	531 194
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-244 143	-391 312
Övriga externa kostnader	4	-140 363	-76 824
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-149 912	-160 157
Summa rörelsekostnader		-534 418	-628 293
Rörelseresultat		104 194	-97 099
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		46	159
Räntekostnader och liknande resultatposter		-76 260	-72 834
Summa finansiella poster		-76 214	-72 675
Resultat efter finansiella poster		27 980	-169 774
Resultat före skatt		27 980	-169 774
Årets resultat		27 980	-169 774

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	2 711 325	2 792 721
Inventarier, verktyg och installationer	6	95 277	163 793
Summa materiella anläggningstillgångar		2 806 602	2 956 514

Summa anläggningstillgångar		2 806 602	2 956 514
------------------------------------	--	------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		42 456	22 423
Övriga fordringar		46 192	45 290
Summa kortfristiga fordringar		88 648	67 713

Kassa och bank

Kassa och bank		42 430	47 318
Summa kassa och bank		42 430	47 318
Summa omsättningstillgångar		131 078	115 031

SUMMA TILLGÅNGAR		2 937 680	3 071 545
-------------------------	--	------------------	------------------

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

75 000

75 000

Fond för yttre underhåll

27 297

27 297

Summa bundet eget kapital

102 297

102 297

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

45 373

215 147

Årets resultat

27 980

-169 774

Summa fritt eget kapital

73 353

45 373

Summa eget kapital

175 650

147 670

Långfristiga skulder

7, 8

Övriga skulder till kreditinstitut

2 584 927

2 683 527

Summa långfristiga skulder

2 584 927

2 683 527

Kortfristiga skulder

8

Övriga skulder till kreditinstitut

98 600

98 600

Leverantörsskulder

0

24 745

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

78 503

117 003

Summa kortfristiga skulder

177 103

240 348

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

2 937 680

3 071 545

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	104 194	-97 099
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	149 912	160 157
Erhållen ränta	46	159
Erlagd ränta	-76 260	-72 834
Betald skatt	0	-159
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	177 892	-9 776

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-20 033	7 826
Förändring av leverantörsskulder	-24 745	24 745
Förändring av kortfristiga skulder	-39 402	50 586
Kassaflöde från den löpande verksamheten	93 712	73 381

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-98 600	-98 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-98 600	-98 600

Årets kassaflöde

-4 888 -25 219

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	47 318	72 537
Likvida medel vid årets slut	42 430	47 318

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.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	10-50 år
Markanläggningar	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	638 612	531 194
	638 612	531 194
I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.		

Not 3 Fastighetskostnader

	2025	2024
Vatten och avlopp	106 493	106 718
El	7 507	7 748
Fastighetsskötsel	66 852	219 943
Fastighetsskatt	27 262	27 262
Fastighetsförsäkring	36 029	29 641
	244 143	391 312

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Styrelsearvoden inklusive sociala avgifter	18 386	10 305
Köpta administrativa tjänster	86 271	53 438
Övriga kostnader	35 706	13 081
	140 363	76 824

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 303 312	4 303 312
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 303 312	4 303 312
Ingående avskrivningar	-1 510 591	-1 429 195
Årets avskrivningar	-81 396	-81 396
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 591 987	-1 510 591
Utgående redovisat värde	2 711 325	2 792 721

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	963 815	963 815
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	963 815	963 815
Ingående avskrivningar	-800 022	-721 261
Årets avskrivningar	-68 516	-78 761
Utgående ackumulerade avskrivningar	-868 538	-800 022
Utgående redovisat värde	95 277	163 793

Not 7 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen		
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	2 190 527	2 289 127
	2 190 527	2 289 127

Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 2 683 527 (2 782 127) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 584 927	2 683 527
	2 584 927	2 683 527
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	98 600	98 600
	98 600	98 600

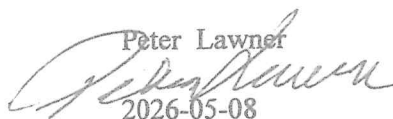
Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning		
	11 910 000	11 910 000
	11 910 000	11 910 000

Årsredovisningen beslutades 2026-05-06

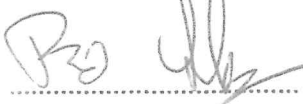

Roland Larsson
ordförande
2026-05-08


Kerstin Birgitta Birelius
2026-05-08


Peter Lawner
2026-05-08


Amanda Olsson
2026-05-08

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-06-09


Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Björkbacken

Organisationsnummer 716451-1045

Jag har granskat årsredovisningen och styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Björkbacken för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Undertecknad har på uppdrag av styrelsen genomfört granskningen då ordinarie revisor inte kunnat fullgöra uppdraget på grund av jäv.

Granskningen har utförts i den omfattning som bedömts erforderlig för att kunna uttala mig om årsredovisningen och styrelsens förvaltning.

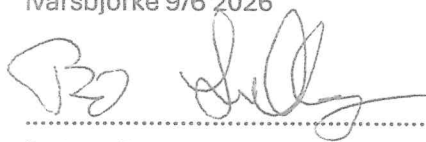
Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning per den 31 december 2025.

Jag har vid min granskning inte funnit anledning till anmärkning beträffande styrelsens förvaltning.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman

- fastställer resultaträkningen och balansräkningen,
- disponerar årets resultat enligt styrelsens förslag, samt
- beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2025.

Ivarsbjörke 9/6 2026



Bo Lundberg

Av styrelsen utsedd revisor för räkenskapsåret 2025

Resultatrapport

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.		
Nettoomsättning		
3000 Försäljning inom Sverige	638 611,00	531 194,00
3740 Öres- och kronutjämning	1,03	0,41
Summa nettoomsättning	638 612,03	531 194,41
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	638 612,03	531 194,41
Rörelsekostnader		
Fastighetskostnader		
5120 El för belysning	-7 507,00	-7 748,00
5140 Vatten och avlopp	-106 493,00	-106 718,00
5170 Reparation och underhåll av fastighet	-66 851,52	-219 943,41
5191 Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-27 262,00	-27 262,00
6310 Företagsförsäkringar	-36 029,00	-29 641,00
Summa fastighetskostnader	-244 142,52	-391 312,41
Övriga externa kostnader		
5420 Programvaror	0,00	-1 748,00
5460 Förbrukningsmaterial	-3 282,75	-1 140,00
5612 Försäkring och skatt för personbilar	-1 062,00	-307,00
6060 Kreditförsäljningskostnader	-10 539,00	0,00
6110 Kontorsmateriel	0,00	-4 081,00
6250 Postbefordran	-357,00	0,00
6352 Befarade förluster på kundfordringar	-11 211,00	0,00
6410 Styrelsearvoden som inte är lön	-13 990,00	-10 304,73
6420 Ersättningar till revisor	0,00	-8 438,00
6530 Redovisningsjänster	-86 271,00	-45 000,00
6570 Bankkostnader	-1 712,00	-1 515,50
6980 Föreningsavgifter	0,00	-4 290,00
6990 Övriga externa kostnader	-7 543,00	0,00
7510 Arbetsgivaravgifter 31,42 %	0,00	2 984,90
7516 Arbetsgivaravgifter på arvoden	-4 395,65	-2 984,90
Summa övriga externa kostnader	-140 363,40	-76 824,23
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
7821 Avskrivningar på byggnader	-64 122,00	-64 122,00
7824 Avskrivningar på markanläggningar	-17 274,00	-17 274,00
7831 Avskrivningar på maskiner och andra tekniska anlägg	-22 604,00	-22 604,00
7832 Avskrivningar på inventarier och verktyg	-45 912,00	-56 157,00
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-149 912,00	-160 157,00
Summa rörelsekostnader	-534 417,92	-628 293,64
Rörelseresultat	104 194,11	-97 099,23
Finansiella poster		

Resultatrapport

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
8314 Skattefria ränteintäkter	46,00	159,00
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	46,00	159,00
Räntekostnader och liknande resultatposter		
8410 Räntekostnader för långfristiga skulder	-72 226,00	-66 157,00
8422 Dröjsmålsräntor för leverantörsskulder	-446,39	-6 677,08
8423 Räntekostnader för skatter och avgifter	-3 588,00	0,00
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-76 260,39	-72 834,08
Summa finansiella poster	-76 214,39	-72 675,08
Resultat efter finansiella poster	27 979,72	-169 774,31
Årets resultat	27 979,72	-169 774,31

Balansrapport

	2025-01-01	Förändring	2025-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
1110 Byggnader	3 206 086,00	0,00	3 206 086,00
1119 Ackumulerade avskrivningar på byggnader	-1 352 979,00	-64 122,00	-1 417 101,00
1130 Mark	651 739,00	0,00	651 739,00
1150 Markanläggningar	445 487,00	0,00	445 487,00
1159 Ackumulerade avskrivningar på markanläggningar	-157 612,00	-17 274,00	-174 886,00
1210 Maskiner och andra tekniska anläggningar	113 019,00	0,00	113 019,00
1219 Ackumulerade avskrivningar på maskiner	-69 292,00	-22 604,00	-91 896,00
1220 Inventarier och verktyg	850 796,00	0,00	850 796,00
1229 Ackumulerade avskrivningar på inventarier	-730 730,00	-45 912,00	-776 642,00
Summa materiella anläggningstillgångar	2 956 514,00	-149 912,00	2 806 602,00
Summa anläggningstillgångar	2 956 514,00	-149 912,00	2 806 602,00
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
1510 Kundfordringar	22 423,00	0,00	22 423,00
1511 Kundfordringar	0,00	31 244,27	31 244,27
1519 Nedskrivning av kundfordringar	0,00	-11 211,00	-11 211,00
1630 Avräkning för skatter och avgifter (skatte)	3 598,00	3 759,00	7 357,00
1640 Skattefordringar	34 284,00	-2 857,00	31 427,00
1680 Andra kortfristiga fordringar	26 670,00	0,00	26 670,00 x
1681 Utlägg för kunder	8 000,00	0,00	8 000,00 x
2513 Fastighetsskatteskuld	-27 262,00	0,00	-27 262,00
Summa kortfristiga fordringar	67 713,00	20 935,27	88 648,27
Kassa och bank			
1930 Företagskonto/checkkonto/affärskonto	47 317,62	-8 499,55	38 818,07
1938 Fortnox betalkonto	0,00	3 612,00	3 612,00
Summa kassa och bank	47 317,62	-4 887,55	42 430,07
Summa omsättningstillgångar	115 030,62	16 047,72	131 078,34
SUMMA TILLGÅNGAR	3 071 544,62	-133 864,28	2 937 680,34
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
2083 Medlemsinsatser	-75 000,00	0,00	-75 000,00
2088 Fond för yttre underhåll	-27 297,00	0,00	-27 297,00
Summa bundet eget kapital	-102 297,00	0,00	-102 297,00
Fritt eget kapital			
2091 Balanserad vinst eller förlust	-215 146,93	169 774,31	-45 372,62
2099 Årets resultat	169 774,31	-197 754,03	-27 979,72
Summa fritt eget kapital	-45 372,62	-27 979,72	-73 352,34
Summa eget kapital	-147 669,62	-27 979,72	-175 649,34
Långfristiga skulder			
2350 Andra långfristiga skulder till kreditinstituten	-2 484 577,00	64 000,00	-2 420 577,00

Balansrapport

	2025-01-01	Förändring	2025-12-31
2351 Fastighetslån, långfristig del	-198 950,00	34 600,00	-164 350,00
Summa långfristiga skulder	-2 683 527,00	98 600,00	-2 584 927,00
Kortfristiga skulder			
2351 Fastighetslån, långfristig del	-34 600,00	0,00	-34 600,00
2350 Andra långfristiga skulder till kreditinstitu	-64 000,00	0,00	-64 000,00
2440 Leverantörsskulder	-24 745,00	24 745,00	0,00
2970 Förutbetalda intäkter	-52 370,00	-1 912,00	-54 282,00
2990 Övriga upplupna kostnader och förutbet	-64 633,00	40 411,00	-24 222,00
Summa kortfristiga skulder	-240 348,00	63 244,00	-177 104,00
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	-3 071 544,62	133 864,28	-2 937 680,34