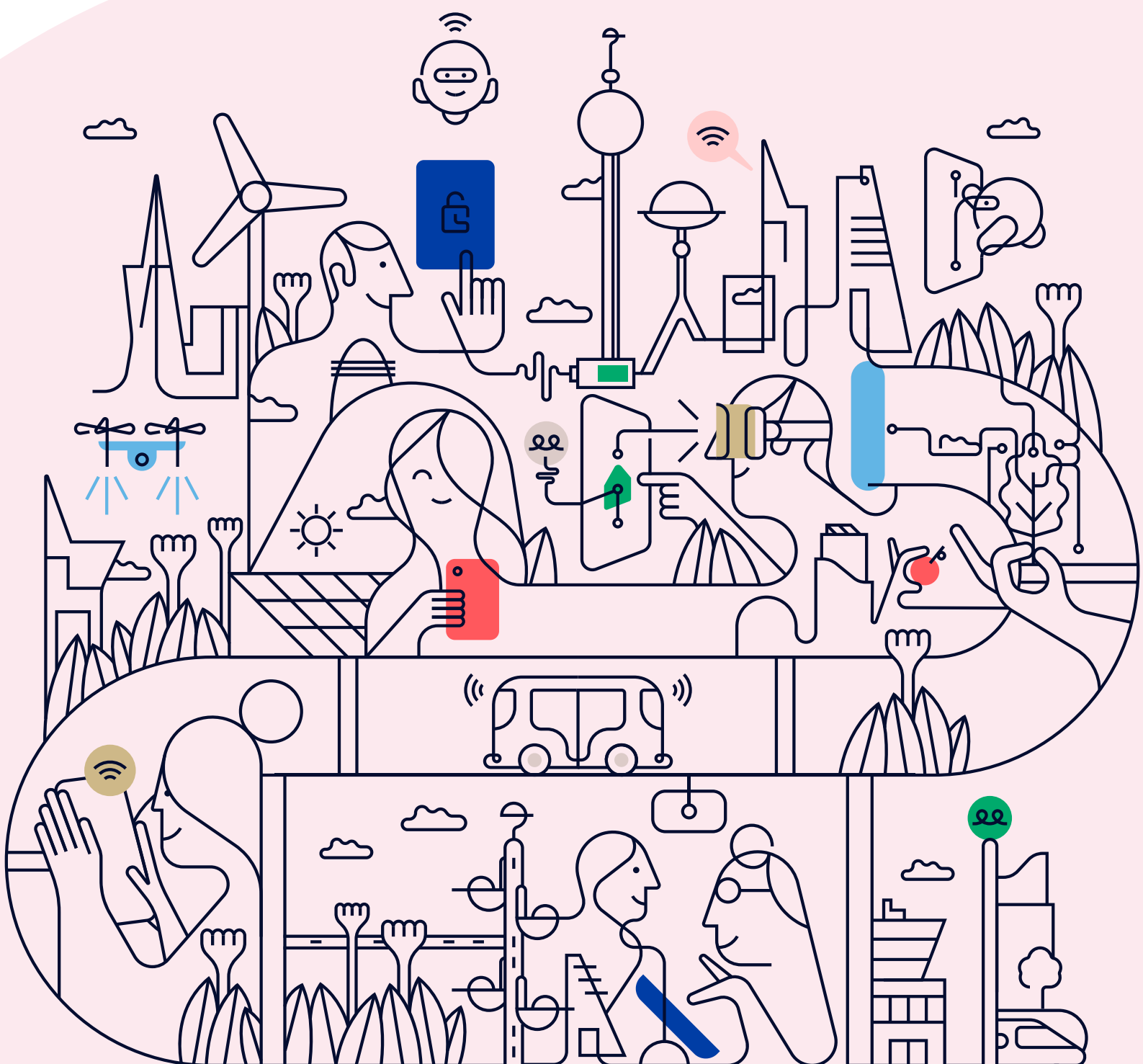




Välkommen till årsredovisningen för Brf Björkhagen nr 1

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. 18

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-11-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-04-23 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-30 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
Tjockan 1	1997	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt och avtalet skrivs om under 2027. Fastighetsägaren kan säga upp tomträtten till upphörande tidigast 2027.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gjensidige Forsikring Asa NO SV Fil

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1999 och består av 4 flerbostadshus.

Värdeåret är 1999.

Föreningen har 91 bostadsrätter om totalt 7 903 kvm. Byggnadernas totalyta är 7 902 kvm.

Styrelsens sammansättning

Sara Anna Forsberg	Ordförande
Åsa Tua Anett Gandre	Styrelseledamot
Berit Pettersson	Styrelseledamot
Carl Larsson	Styrelseledamot
Ragnar Ivarsson	Styrelseledamot
Anna Ulrika Stenberg	Suppleant
Jacob Samuel Servin	Suppleant
Sören Carlberg	Suppleant

Valberedning

Åke Rosengren, Ethel Bjaring och Malin Klippholm

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Per Engzell Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2038. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Byta av takfläktar på 2 hus
- 2024 ● Byte av resterande takfläktar
Parkering, ny asfalt mm
- 2025 ● Rening och installation av filter i värmesystemet

Planerade underhåll

- 2026 ● Renovering av 4 stycken hissar
- 2027-2032 ● Renovering av resterande hissar

Avtal med leverantörer

Elavtal Jämtkraft
Hissavtal Trygga Hiss

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Omläggning av halva lånet, låst till oktober 2027. Styrelsen höjde avgiften med 5 procent fr.o.m. 1 januari 2026.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 147 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 149 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 073 847	7 077 352	6 396 192	6 256 550
Resultat efter fin. poster	-1 718 342	-2 556 605	-1 534 347	-534 418
Soliditet (%)	63	63	63	64
Yttre fond	7 802 709	8 736 048	9 036 354	8 687 769
Taxeringsvärde	308 000 000	298 000 000	298 000 000	298 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	845	845	762	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,7	93,8	93,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 446	5 532	5 596	5 659
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 446	5 532	5 596	5 659
Sparande / kvm totalyta, kr	44	93	147	189
Elkostnad / kvm totalyta, kr	76	85	60	60
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	169	194	154	137
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	41	34	31	28
Energikostnad / kvm totalyta, kr	286	313	245	224
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,62	2,46	0,98	-
Räntekänslighet (%)	6,44	6,55	7,34	-

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 el (totalt 433 255 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Föreningen redovisar ett negativt resultat för året. Detta är primärt hänförligt till planenliga avskrivningar på fastigheten samt genomfört underhåll enligt underhållsplanen.

I vårt fall har föreningen utöver planerad amortering även byggt upp en kassa för underhåll de närmaste åren.

Styrelsen bedömer att föreningens likviditet är god och att de likvida medlen täcker de löpande driftkostnaderna. Resultatet påverkar inte föreningens förmåga att möta sina åtaganden på kort sikt.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	31 083 000	-	-	31 083 000
Upplåtelseavgifter	40 021 000	-	-	40 021 000
Fond, yttre underhåll	8 736 048	-1 797 178	863 839	7 802 709
Balanserat resultat	-614 677	-759 427	-863 839	-2 237 943
Årets resultat	-2 556 605	2 556 605	-1 718 342	-1 718 342
Eget kapital	76 668 766	0	-1 718 342	74 950 424

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 374 104
Årets resultat	-1 718 342
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-863 839
Totalt	-3 956 285

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-3 956 285

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	7 073 846	7 077 352
Övriga rörelseintäkter	3	335 543	35 750
Summa rörelseintäkter		7 409 389	7 113 102
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 463 585	-6 716 805
Övriga externa kostnader	9	-371 737	-270 827
Personalkostnader	10	-102 028	-131 420
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 063 531	-1 497 264
Summa rörelsekostnader		-8 000 881	-8 616 316
RÖRELSERESULTAT		-591 491	-1 503 213
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 926	29 800
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 135 776	-1 083 192
Summa finansiella poster		-1 126 850	-1 053 392
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 718 342	-2 556 605
ÅRETS RESULTAT		-1 718 342	-2 556 605

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	117 295 391	118 900 899
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		117 295 391	118 900 899
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		117 295 391	118 900 899
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		34 515	58 223
Övriga fordringar	14	1 880 422	2 782 754
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	271 865	227 928
Summa kortfristiga fordringar		2 186 802	3 068 905
Kassa och bank			
Kassa och bank		431 384	396 593
Summa kassa och bank		431 384	396 593
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 618 187	3 465 498
SUMMA TILLGÅNGAR		119 913 577	122 366 397

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		71 104 000	71 104 000
Fond för yttre underhåll		7 802 709	8 736 048
Summa bundet eget kapital		78 906 709	79 840 048
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 237 943	-614 677
Årets resultat		-1 718 342	-2 556 605
Summa ansamlad förlust		-3 956 285	-3 171 282
SUMMA EGET KAPITAL		74 950 424	76 668 766
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	17 362 752	24 604 752
Summa långfristiga skulder		17 362 752	24 604 752
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	25 667 592	19 112 752
Leverantörsskulder		338 305	356 916
Skatteskulder		305 214	292 929
Övriga kortfristiga skulder		0	9 886
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 289 291	1 320 396
Summa kortfristiga skulder		27 600 402	21 092 879
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		119 913 577	122 366 397

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-591 491	-1 503 213
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 063 531	1 497 264
	1 472 040	-5 949
Erhållen ränta	8 926	29 800
Erlagd ränta	-1 178 780	-1 035 754
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	302 185	-1 011 903
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-23 112	-195 242
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-4 314	424 995
Kassaflöde från den löpande verksamheten	274 760	-782 150
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-458 023	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-458 023	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-687 160	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-687 160	-500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-870 423	-1 282 150
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 032 855	4 315 005
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 162 432	3 032 855

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Björkhagen nr 1 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.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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:

Tvättmaskin	8,33 %
Styr & övervakning	10,00 %
Stomme och grund	0,87 %
Yttertak	2,34 %
Fasader	1,49 %
Balkonger	1,82 %
Fönster	3,28 %
Stamledningar VA	2,34 %
Stamledningar Värme	2,34 %
Ventilation	3,56 %
El	3,28 %
Hissar	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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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	6 286 008	6 286 008
Hysesintäkter p-plats	349 223	349 800
El, moms	392 549	394 247
Övriga serviceavgifter	10 750	10 950
Påminnelseavgift	960	840
Dröjsmålsränta	52	207
Pantsättningsavgift	7 629	5 969
Överlåtelseavgift	13 156	1 313
Administrativ avgift	3 724	1 715
Andrahandsuthyrning	9 800	12 904
Vidarefakturerade kostnader, moms	0	13 402
Öres- och kronutjämning	-5	-3
Summa	7 073 846	7 077 352

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	33 120	0
Övriga intäkter	36 851	35 750
Försäkringsersättning	265 572	0
Summa	335 543	35 750

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	142 460	133 910
Fastighetsskötsel utöver avtal	17 263	65 751
Fastighetsskötsel gård enl avtal	252 001	244 800
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	70 459	0
Larm och bevakning	897	0
Städning enligt avtal	174 136	171 386
Städning utöver avtal	0	18 325
Sotning	4 168	0
Hissbesiktning	23 083	17 751
Brandskydd	700	0
Gårdkostnader	6 060	556
Gemensamma utrymmen	11 330	0
Garage/parkering	0	1 000
Snöröjning/sandning	65 429	92 640
Serviceavtal	26 738	114 389
Serviceavtal, hissar	24 000	0
Förbrukningsmaterial	28 551	32 782
Summa	847 275	893 290

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	76 398	0
Tvättstuga	16 264	95 485
Källarutrymmen	8 806	0
Dörrar och lås/porttele	78 476	40 593
VVS	35 332	114 327
Värmeanläggning/undercentral	32 019	12 866
Ventilation	0	13 750
Elinstallationer	23 424	68 516
Hissar	220 035	25 080
Tak	69 165	24 131
Fönster	20 708	0
Mark/gård/utemiljö	15 989	4 063
Garage/parkering	0	5 844
Vattenskada	530 492	13 861
Skador/klotter/skadegörelse	0	6 739
Summa	1 127 106	425 255

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tvättstuga	0	53 200
Ventilation	0	1 039 509
Fönster	0	59 469
Mark/gård/utemiljö	0	37 500
Garage/parkering	0	607 500
Summa	0	1 797 178

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	601 934	669 878
Uppvärmning	1 337 062	1 529 725
Vatten	320 130	271 725
Sophämtning/renhållning	277 483	263 258
Grovsopor	0	6 317
Summa	2 536 609	2 740 903

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	93 369	181 919
Tomträttsavgäld	564 300	423 225
Kabel-TV	69 600	51 939
Bredband	68 442	54 767
Fastighetsskatt	156 884	148 330
Summa	952 595	860 180

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	4 549	1 475
Tele- och datakommunikation	34 174	56 933
Juridiska åtgärder	8 750	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	5 853	0
Revisionsarvoden extern revisor	20 125	39 625
Styrelseomkostnader	800	2 824
Fritids och trivselkostnader	7 168	8 963
Föreningskostnader	7 601	1 977
Studieverksamhet	5 000	0
Förvaltningsarvode enl avtal	135 528	129 483
Överlåtelsekostnad	16 464	8 024
Pantsättningskostnad	10 584	5 948
Administration	13 195	6 919
Konsultkostnader	93 897	8 656
Bostadsrätterna Sverige	8 050	0
Summa	371 737	270 827

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	86 230	100 000
Arbetsgivaravgifter	15 798	31 420
Summa	102 028	131 420

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 135 760	1 082 752
Dröjsmålsränta	0	14
Kostnadsränta skatter och avgifter	16	426
Summa	1 135 776	1 083 192

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	145 248 950	145 248 950
Årets inköp	458 023	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	145 706 973	145 248 950
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-26 348 051	-24 850 787
Årets avskrivning	-2 063 531	-1 497 264
Utgående ackumulerad avskrivning	-28 411 582	-26 348 051
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	117 295 391	118 900 899
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	174 000 000	148 000 000
Taxeringsvärde mark	134 000 000	150 000 000
Summa	308 000 000	298 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	358 688	358 688
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	358 688	358 688
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-358 688	-358 688
Utgående ackumulerad avskrivning	-358 688	-358 688
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	149 375	146 492
Transaktionskonto	828 155	1 565 962
Borgo räntekonto	902 892	1 070 300
Summa	1 880 422	2 782 754

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	9 141	8 557
Förutbet försäkr premier	46 114	0
Förutbet kabel-TV	17 693	17 400
Förutbet tomträttsavgäld	141 075	141 075
Förutbet bredband	9 113	10 953
Upplupna intäkter	48 729	49 943
Summa	271 865	227 928

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea Hypotek AB	2026-10-21	2,61 %	24 167 592	24 604 752
Nordea Hypotek AB	2027-10-20	2,47 %	9 112 752	9 112 752
Nordea Hypotek AB	2027-10-20	2,47 %	9 750 000	10 000 000
Summa			43 030 344	43 717 504
Varav kortfristig del			25 667 592	19 112 752

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 530 344 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
Upplupna kostnader	5 384	8 358
Uppl kostn el	74 195	81 510
Uppl kostnad Värme	183 620	179 304
Uppl kostnad Extern revisor	20 000	20 000
Uppl kostn räntor	223 299	266 303
Uppl kostn vatten	53 477	46 201
Uppl kostnad Sophämtning	35 539	30 600
Uppl kostn bredband	3 642	0
Uppl kostnad arvoden	86 250	100 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	27 100	37 067
Förutbet hyror/avgifter	576 785	551 053
Summa	1 289 291	1 320 396

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	78 100 000	78 100 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter räkenskapsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-27.

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

Åsa Tua Anett Gandre
Styrelseledamot

Berit Pettersson
Styrelseledamot

Carl Larsson
Styrelseledamot

Ragnar Ivarsson
Styrelseledamot

Sara Anna Forsberg
Ordförande

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

Per Engzell
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.03.2026 09:52

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 27.03.2026 13:44

DOCUMENT ID:

BygtTjgNsbe

ENVELOPE ID:

BkYpogEs-x-BygtTjgNsbe

DOCUMENT NAME:

Brf Björkhagen nr 1, 769601-8063 - Årsredovisning 2025
-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

ea4da4cb1f3f450c36db868edad4ea6faee4011095f0418
da583d837f3942ad61aeee58ef283e36ac98a9bed137bf
9f410fc7e451bb4cca40901c9e1c7d9a987

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. TORE RAGNAR IVARSSON N ragnar_ivarsson@hotmail.com	 Signed Authenticated	27.03.2026 13:46 27.03.2026 13:45	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
2. BERIT PETTERSSON berit.pettersson5@gmail.com	 Signed Authenticated	27.03.2026 14:07 27.03.2026 14:06	eID Low	Swedish BankID IP: 46.39.107.202
3. SARA FORSBERG sara_forsberg@yahoo.se	 Signed Authenticated	27.03.2026 18:06 27.03.2026 18:05	eID Low	Swedish BankID IP: 46.39.107.182
4. Tua Gandre tua@ingoactive.com	 Signed Authenticated	28.03.2026 23:03 28.03.2026 23:01	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.83.112
5. CARL DAVID LARSSON carl.d.larsson@gmail.com	 Signed Authenticated	30.03.2026 08:37 30.03.2026 08:36	eID Low	Swedish BankID IP: 192.44.242.224
6. Per Engzell per@engzellrevision.se	 Signed Authenticated	30.03.2026 09:52 30.03.2026 09:49	eID Low	Swedish BankID IP: 46.22.125.130

* 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 Björkhagen 1, org.nr 769601-8063

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Björkhagen 1 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 har 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

Mitt 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 för LCE 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 för LCE 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Björkhagen 1 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar underskottet 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 överskott eller underskott. 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 tryggsamt 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 överskott eller underskott, 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Datum enligt digital signatur

Per Engzell
Extern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.03.2026 09:52

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 27.03.2026 13:44

DOCUMENT ID:

SJ96ixEs-x

ENVELOPE ID:

rytpsgEi-e-SJ96ixEs-x

DOCUMENT NAME:

Rev.ber. Brf Björkhagen 1.pdf

2 pages

SHA-512:

66a221cce775256b22cd658d7d2ea377e685be1cd7936
760ddf274fb6ea75bd996c9d999a45ac3efffff7010ec7a9
8a0f04981c25fd4444700280e04bfd357e2

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Engzell	 Signed	30.03.2026 09:52	eID	Swedish BankID
per@engzellrevision.se	Authenticated	30.03.2026 09:49	Low	IP: 46.22.125.130

* 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