



Årsredovisning 2024 / 2025

Brf Björkliden Sundsvall

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Björkliden med säte i Sundsvall org.nr. 789200-0808 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-01-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden och marken på fastigheten i Sundsvall kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Norrliden 3	1959-07-03	1959
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
24	p-platser	0
5	lokaler (hyresrätt)	781
94	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 514
1	lägenheter (hyresrätt)	40
Totalt 124 objekt		7 335

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 51 st 2 rok, 20 st 3 rok, 7 st 4 rok, 7 st 5 rok, 1 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Alexander Lodin	Ordförande
Åke Åström	Ledamot
Mats Johansson	Ledamot
Thomas Lindqvist	Ledamot
Alexandra Larsson	Ledamot
Jessica Brandström	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Alexander Lodin, Thomas Lindqvist och Jessica Brandström.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Åke Åström, Mats Johansson, Thomas Lindqvist, Jessica Brandström, Alexander Lodin och Alexandra Larsson.

Revisorer har varit: Borevision AB.

Valberedning har varit: Sibbe Brandström (sammankallande) och Jessica Brandström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-12-16. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-06-18, varvid planen uppdaterades.

Verksamhetsåret har bestått i fortsatt genomlysning av föreningens återkommande kostnader tillsammans med nödvändiga underhållsåtgärder i förebyggande syfte.

I början av räkenskapsåret gick vi över till HSB som förvaltare. Vi kan konstatera en del initiala kostnader i förvaltning (slutkostnader Castor) till följd av bytet, men som helhet har vi idag en lägre kostnad för förvaltningen jmf med tidigare år.

Solcellsanläggningen driftsattes i juli 2024. Kostnadsbesparingen beräknas under det första driftåret vara likvärdigt med föreningens kostnad för avskrivning.

Ett antal planerade underhålls- och investeringsprojekt har även kartlagt och planerats för genomförande under nästkommande verksamhetsår.

Vi har ett lägre utfall på elintäkter jmf med föregående år till följd av omlagda debiteringsrutiner hos HSB som gör att vi saknar ca 40 kkr i intäktsresultatet detta specifika år, men för kommande år ligger vi rätt.

I och med solcellsprojektet har vi sparat in elkostnader för motsvarande ca 101 kkr under bokslutsåret. Utöver detta har vi sett över och uppdaterat våran underhållsplan och samtidigt införskaffat oss ett planeringsverktyg (Planima) för att kunna säkerställa rätt avsättning till underhållsfond.

Utförda underhållsåtgärder

Årtal	Åtgärd
2024-2025	Installation av solcellsanläggning
2023-2024	Inplåtning av skorstenar och byte av låssystem
2022-2023	Installation av 24 elbilladdare
2021-2022	Återställning framför kungsvägen 11 efter dränering
2020-2021	Dränering Kungsvägen 11
2019-2020	Hissbyte Kungsvägen 11
2018-2019	Ombyggnation av undercentral till styrelserum samt gammalt styrelserum till lokal
2017-2018	Fasadimpregnering
2015-2016	Uppförande av sopsorteringsstation
2013-2014	Takrenovering Kungsvägen 11
2012-2013	Kulvertbyte
2010-2011	Byte lägenhetsdörrar
2004-2005	Ombyggnad lokaler till två lägenheter
2004-2005	Balkongrenovering/inglasning
2002-2003	Fönsterbyte
1997-1998	Stamrenovering

Föreningen planerar att utföra följande åtgärder det närmaste året:

Årtal	Åtgärd
2025-2026	Energieffektivisering
2025-2026	Ny ventilation i restauranglokal
2025-2026	Uppgradering av elservis samt utökning av elbil-laddare

Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 122 och under året har det tillkommit 13 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 124.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	164	252	269	272	263
Skuldsättning, kr/kvm	1 594	1 634	1 675	1 717	1 768
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 784	1 840	1 886	1 934	1 991
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	224	223	199	194	197
Årsavgifter, kr/kvm	717	717	717	717	717
Årsavgifter/totala intäkter, %	79	80	82	86	86
Totala intäkter, kr/kvm	807	802	767	742	741
Nettoomsättning, tkr	5 626	5 787	5 630	5 442	5 434
Resultat efter finansiella poster, tkr	429	509	139	809	-2 427
Soliditet, %	16	13	10	9	3

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	325 867	0	0	325 867
Upplåtelseavgifter, kr	910	0	0	910
Underhållsfond, kr	1 037 577	0	224 047	1 261 624
S:a bundet eget kapital, kr	1 364 354	0	224 047	1 588 401
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	105 610	509 342	-224 047	390 905
Årets resultat, kr	509 342	-509 342	429 114	429 114
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	614 952	0	205 067	820 019
S:a eget kapital, kr	1 979 306	0	429 114	2 408 420

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 248 000 kr samt ianspråktagande skett med 23 953 kr.

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	614 952
Årets resultat, kr	429 114
Reservation till underhållsfond, kr	-248 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	23 953
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	820 019

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	820 019

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter samt kassaflöde.

Resultaträkning		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 626 112	5 787 494
Övriga rörelseintäkter	Not 3	298 180	98 287
Summa Rörelseintäkter		5 924 292	5 885 781
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 876 800	-3 864 771
Övriga externa kostnader	Not 5	-407 602	-252 538
Personalkostnader	Not 6	-113 955	-89 873
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-772 972	-753 225
Summa Rörelsekostnader		-5 171 330	-4 960 407
Rörelseresultat		752 963	925 374
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	17 486	21 803
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-341 336	-437 835
Summa Finansiella poster		-323 849	-416 032
Resultat efter finansiella poster		429 114	509 342
Resultat före skatt		429 114	509 342
Årets resultat		429 114	509 342

Balansräkning

2025-06-302024-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	12 252 449	11 417 948
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	117 230	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		12 369 679	11 417 948
Summa Anläggningstillgångar		12 369 679	11 417 948

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	Not 12	165 370	409 502
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	2 249 360	301 742
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	260 071	144 258
Summa Kortfristiga fordringar		2 674 801	855 502
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	87 449	2 477 360
Summa Kassa och bank		87 449	2 477 360
Summa Omsättningstillgångar		2 762 250	3 332 862
Summa Tillgångar		15 131 929	14 750 810



Balansräkning

2025-06-30

2024-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		326 777	326 777
Fond för yttre underhåll		1 261 624	1 037 577
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		1 588 401	1 364 354
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		390 905	105 610
Årets resultat		429 114	509 342
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		820 019	614 952
Summa Eget kapital		2 408 420	1 979 306

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	4 052 561	4 105 921
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		4 052 561	4 105 921
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		7 640 680	7 882 596
Leverantörsskulder	Not 17	247 762	253 971
Skatteskulder	Not 18	14 341	23 790
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	526	165 211
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	767 640	340 015
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		8 670 948	8 665 583
Summa Skulder		12 723 509	12 771 504
Summa Eget kapital och skulder		15 131 929	14 750 810



Kassaflödesanalys

2024-07-01
2025-06-30

2023-07-01
2024-06-30

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	752 963	925 375
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	772 972	753 225
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	772 972	753 225
Erhållen ränta	17 486	21 803
Erlagd ränta	-323 346	-437 835
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 220 075	1 262 567
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	188 858	138 931
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	229 291	-397 525
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	418 149	-258 594
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 638 224	1 003 973
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 724 702	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 724 702	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	0
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-295 276	-296 637
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-295 276	-296 637
Årets kassaflöde	-381 754	707 336
Likvida medel vid årets början	2 711 275	2 003 939
Likvida medel vid årets slut	2 329 522	2 711 275

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella

utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-07-01	2023-07-01
		2025-06-30	2024-06-30
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 669 956	4 669 932
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	371 366	549 486
	Hyror bostäder	30 000	30 000
	Hyror lokaler	275 021	259 188
	Hyror garage och parkeringsplatser	278 126	295 002
	Hyror förbrukningsbaserad	0	0
	Hyror övrigt	3 504	0
	Övriga primära intäkter	38 463	17 325
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 666 436	5 820 933
	Hyresbortfall	-40 324	-33 439
	<i>Summa</i>	-40 324	-33 439
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 626 112	5 787 494

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-07-01	2023-07-01
		2025-06-30	2024-06-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	298 180	98 287
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	298 180	98 287
Not 4	Driftskostnader	2024-07-01	2023-07-01
		2025-06-30	2024-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-415 733	-316 170
	Snö och halk-bekämpning	-202 708	-220 025
	Reparationer	-270 802	-127 751
	Planerat underhåll	-23 953	-586 286
	Försäkringsskador	-203 347	-83 216
	El	-385 779	-431 660
	Uppvärmning	-890 526	-861 385
	Vatten	-372 647	-346 214
	Sophämtning	-322 801	-233 886
	Fastighetsförsäkring	-95 639	-116 497
	Kabel-TV och bredband	-195 311	-192 228
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-194 020	-184 810
	Förvaltningsavtalskostnader	-299 147	-167 643
	Övriga driftkostnader	-4 388	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 876 800	-3 867 771
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-07-01	2023-07-01
		2025-06-30	2024-06-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-12 534	-11 821
	Administrationskostnader	-302 443	-182 874
	Extern revision	-17 330	-16 120
	Konsultkostnader	-63 609	-36 829
	Föreningsverksamhet	-2 911	0
	Övriga förvaltningskostnader	-8 775	-4 894
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-407 602	-252 538

Not 6	Personalkostnader	2024-07-01	2023-07-01
		2025-06-30	2024-06-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-85 950	-70 000
	Sociala avgifter	-28 005	-19 873
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-113 955	-89 873
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-07-01	2023-07-01
		2025-06-30	2024-06-30
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-707 850	-687 835
	Avskrivning på markanläggning	-65 121	-65 390
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-772 972	-753 225
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-07-01	2023-07-01
		2025-06-30	2024-06-30
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	97	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	17 389	21 803
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	17 486	21 803
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-07-01	2023-07-01
		2025-06-30	2024-06-30
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-339 457	-437 704
	Övriga räntekostnader	-1 879	-131
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-341 336	-437 835

Not 10	Byggnader och mark	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	28 638 316	28 638 316
	Ingående anskaffningsvärde mark	293 000	293 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 107 289	1 107 316
	Årets investeringar	1 607 472	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	31 646 077	30 038 632
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-18 620 657	-17 867 432
	Årets avskrivningar	-772 972	-753 225
	Återförda avskrivningar	0	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-19 393 629	-18 620 657
	<i>Utgående redovisat värde</i>	12 252 449	11 417 975
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	59 000 000	51 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 815 000	1 787 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	20 800 000	20 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 209 000	1 209 000
	<i>Summa</i>	82 824 000	74 796 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	19 929 000	19 929 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	19 929 000	19 929 000
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	117 230	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	117 230	0
Not 12	Kundfordringar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	165 370	409 502
	<i>Summa Kundfordringar</i>	165 370	409 502

Not 13 Övriga kortfristiga fordringar 2025-06-30 2024-06-30*Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB 2 242 072 233 915

Övriga fordringar 7 288 67 827

Summa Övriga fordringar **2 249 360 301 742****Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2025-06-30 2024-06-30***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 260 071 144 258

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **260 071 144 258****Not 15 Kassa och bank 2025-06-30 2024-06-30***Kassa och bank*

Bankkonto 1 71 078 1 466 704

Bankkonto 2 16 371 1 010 657

Summa Kassa och bank **87 449 2 477 360****Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-06-30**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	3,33%	2025-12-22	1 088 350	22 500
Nordea	3,38%	2025-10-27	806 500	16 980
SE-Banken Bolån	2,82%	2025-09-28	2 117 250	165 000
Swedbank	1,32%	2030-08-23	894 140	19 760
Swedbank	1,54%	2030-01-25	3 211 781	33 600
SE-Banken Bolån	2,77%	2025-10-28	1 340 900	45 625
SE-Banken Bolån	2,76%	2025-10-28	1 555 000	20 000
Stadshypotek	3,45%	2025-07-02	679 320	13 936

Långfristig del 4 052 561

Nästa års amortering av långfristig skuld 53 360

Lån som ska konverteras inom ett år 7 587 320

Kortfristig del 7 640 680

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld 337 401

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 349 604

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till 795 340

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,46%

Finns swap-avtal Nej

Not 17	Leverantörsskulder	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Leverantörsskulder</i>		
	Leverantörsskulder	247 762	253 971
	<i>Summa Leverantörsskulder</i>	247 762	253 971
Not 18	Skatteskulder	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Skatteskulder</i>		
	Skatteskulder	14 341	23 790
	<i>Summa Skatteskulder</i>	14 341	23 790
Not 19	Övriga kortfristiga skulder	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	0	12 540
	Övriga kortfristiga skulder	526	152 671
	<i>Summa Övriga skulder</i>	526	165 211
Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	553 825	239 305
	Upplupna räntekostnader	17 990	0
	Övriga upplupna kostnader	195 825	100 710
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	767 640	340 015

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Årsredovisningen är daterad 2025-11-07.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Björkliden, Sundsvall, org.nr. 789200-0808

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Björkliden, Sundsvall för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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 30 juni 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 avveckla 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. 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 Brf Björkliden, Sundsvall för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 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 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

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende Brf Björkliden Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Alexander Lodin

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-11-10 kl. 17:27:32



Åke Åström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-10 kl. 19:23:42



Mats Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-10 kl. 16:49:10



Alexandra Larsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-11 kl. 12:14:27



Thomas Lindqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-10 kl. 17:24:54



Oscar Rosdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-11-12 kl. 08:13:38



Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende Brf Björkliden Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Oscar Rosdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-11-12 kl. 08:13:16



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.