

Bostadsrättsföreningen Björkraden

Årsredovisning 2025

BREDABLICK

 phm partner



Bostadsrättsföreningen Björkraden

Org.nr: 716407-2980

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Björkraden, 716407-2980, med säte i Lund, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-05-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-01-19 och nuvarande stadgar registrerades 2022-06-07 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelse

Ordförande	Petter Omling	2026
Ledamot	Helen Sjögren	2026
Ledamot	Patrik Hylta	2026
Ledamot	Jan Stenfell	2027
Ledamot	Per Rosén	2027
Suppleant	Anna Tansjö	2026
Suppleant	Svante Antius	2026

Valda t.o.m. föreningsstämma

Revisor

Auktoriserad revisor	Afrodita Cristea BoRevision
----------------------	--------------------------------

Valberedning

Valberedningen har bestått av Therese Nilsson och Ola Malmsten

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lund Påskalyckan 3 i Lunds kommun med därpå uppförd byggnad med 24 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1913. Fastighetens adresser är Karl XI gatan 11 A-B och Nils Bjelkegatan 1.

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
5	7	6	3	1	2

Total tomtarea:	905	kvm
Total bostadsarea:	2002	kvm
- varav bostadsrättsarea:	2002	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-11-28.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Telia
Avfallshantering	Lunds renhållningsverk
Gångbanerenshållning	Lunds renhållningsverk
Elavtal avseende volym	Kraftringen
Fjärrvärme	Kraftringen
Serviceavtal värmesystem	Kraftringen
Bostadsrätterna	Rådgivning för styrelse och medlemmar

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 19 275 kr (2024: 8 675 kr) och planerat underhåll för 28 000 kr (2024: 397 181 kr). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades år 2024 av styrelsen .

Enligt av styrelsen antagen budget avsätts det 300 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 150 kr per kvm.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-05-14. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Under verksamhetsåret har styrelsen haft 7 st protokollföra möten, varav ett konstituerande. Årets underhåll har bestått av att yttre port och ytterdörrar mot gatorna har målats.

I årsskiftet höjdes avgiften med 8%.

Höjningen av avgiften beror på betydligt ökade driftskostnader.

Styrelsen har genomfört en amortering av föreningens lån med 284 049 kr. Ser man till beräknade årsvisa underhållskostnader på drygt 300 000 kr, motsvarar amorteringen och årets underhållskostnad ungefär detta beräknade belopp.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 1 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31: 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 1 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 37 medlemmar.

9 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

7 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 39 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2026-01-01 då avgifterna höjdes med 8 %.

I årsavgiften ingår värme, el, vatten, kabel-TV och bredband.



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	1 052	1 034	1 022	1 004
Resultat efter finansiella poster, tkr	87	-367	50	59
Förändring av underhållsfond	272	-97	243	222
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-117	-149	-72	-42
Sparande kr/kvm	91	76	112	129
Soliditet, %	67	63	65	66
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	506	496	496	496
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96	96	97	98
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	506	496	496	496
Driftkostnad kr/kvm	324	304	284	277
Energikostnad kr/kvm	230	203	192	185
Ränta kr/kvm	18	51	35	15
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	150	150	150	150
Skuldsättning kr/kvm	756	898	904	904
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	756	898	904	904
Räntekänslighet (%)	1.5	2	2	2
Snittränta, (%)	2.37	5.66	3.91	1.67

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	3 266 326	995 115	- 288 298	- 366 627
Disposition enligt föreningsstämma			-366 627	366 627
Avsättning till underhållsfond		300 000	-300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-28 000	28 000	
Årets resultat				86 526
Vid årets slut	3 266 326	1 267 115	-926 925	86 526

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 654 925
Årets resultat före fondändring	86 526
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 300 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	28 000
Summa över/underskott	- 840 399

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 840 399
Totalt	- 840 399

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	2	1 029 001	1 004 337
Övriga rörelseintäkter	3	23 081	29 196
Summa rörelseintäkter		1 052 082	1 033 533
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	4	-696 019	-1 013 837
Övriga kostnader	5	-109 422	-109 989
Personalkostnader	6	-59 500	-59 477
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-67 758	-121 343
Summa rörelsekostnader		-932 699	-1 304 646
RÖRELSERESULTAT		119 383	-271 113
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 970	6 277
Räntekostnader och liknande resultatposter		-35 826	-101 791
Summa finansiella poster		-32 856	-95 514
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		86 527	-366 627
RESULTAT FÖRE SKATT		86 527	-366 627
ÅRETS RESULTAT		86 527	-366 627



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	5 044 989	5 112 747
Summa materiella anläggningstillgångar		5 044 989	5 112 747
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 047 789	5 115 547
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		531	1 850
Övriga fordringar		25 941	10 662
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	57 104	55 652
Summa kortfristiga fordringar		83 576	68 164
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	369 387	539 608
Summa kassa och bank		369 387	539 608
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		452 963	607 772
SUMMA TILLGÅNGAR		5 500 752	5 723 319



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 108 569	2 108 569
Upplåtelseavgifter		610 155	610 155
Reservfond		547 602	547 602
Underhållsfond		1 267 115	995 115
Summa bundet eget kapital		4 533 441	4 261 441
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-926 926	-288 299
Årets resultat		86 526	-366 627
Summa fritt eget kapital		-840 400	-654 926
SUMMA EGET KAPITAL		3 693 041	3 606 515
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12 , 13	1 513 026	1 797 075
Leverantörsskulder		62 048	90 908
Skatteskulder		4 680	2 798
Övriga skulder		3 119	933
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	224 838	225 090
Summa kortfristiga skulder		1 807 711	2 116 804
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		1 807 711	2 116 804
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 500 752	5 723 319



Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	119 383	-271 113
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	67 758	121 343
Summa	187 141	-149 770
Erhållen ränta	2 970	6 277
Erlagd ränta	-35 826	-101 791
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	154 284	-245 284
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-15 412	-4 280
Förändring av rörelseskulder	-25 044	28 515
Kassaflöde från den löpande verksamheten	113 828	-221 049
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	1 513 026	1 797 075
Amortering av lån	-1 797 075	-1 810 352
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-284 049	-13 277
Årets kassaflöde	-170 221	-234 326
Likvida medel vid årets början	539 608	773 934
Likvida medel vid årets slut	369 387	539 608



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	11 - 65 år

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 012 201	992 376
Övriga objekt	16 800	11 961
Totalt årsavgifter och hyror	1 029 001	1 004 337

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övriga rörelseintäkter		
Andrahandsuthyrningsavgifter	2 956	2 868
Överlåtelseavgifter	7 056	2 626
Övriga intäkter	13 069	23 702
Totalt övriga rörelseintäkter	23 081	29 196

I posten övriga intäkter ingår det under 2025, 10 717 kr i form av vidarefakturerade kostnader.



Not 4. Fastighetskostnader

	2025	2024
Driftskostnader		
El	35 638	31 313
Uppvärmning	345 188	312 115
Vatten och avlopp	78 821	63 541
Avfallshantering	48 020	49 459
Serviceavtal	5 046	4 780
Gångbanerenhållning	12 315	12 447
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	7 900
Bredband	34 272	34 370
Kabel-TV	19 649	19 486
Försäkringar	23 303	21 887
Förbrukningsmaterial	5 115	11 564
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	41 376	39 120
	648 744	607 981
Reparationer		
Klottersanering	6 863	2 749
Vattenskador	8 856	0
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	1 881	0
VA & sanitet, installationer	0	5 926
Värme, installationer	1 675	0
	19 275	8 675
Planerat underhåll		
Huskropp, fönster	0	35 080
Övrigt, gemensamma utrymmen	28 000	0
Bostäder	0	12 101
VA & sanitet, installationer	0	350 000
	28 000	397 181
Totalt fastighetskostnader	696 019	1 013 837

Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 830	4 830
Förvaltningskostnader	74 511	58 046
Revision	23 575	22 850
Tele och post	2 475	1 407
Bankkostnader	813	991
IT-tjänster	459	409
Övriga externa kostnader	2 760	21 457
Totalt övriga kostnader	109 422	109 989

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvoden	26 457	25 785
Sociala kostnader	12 306	11 673
Utbildning	0	1 619
Löner till anställda	20 737	20 400
Totalt personalkostnader	59 500	59 477

Föreningen har haft timanställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.



Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Avskrivningar		
Byggnader	67 758	121 343
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	67 758	121 343

Not 8. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar		
Fastighetsinteckningar	2 490 000	2 490 000
I eget förvar	4 110 000	4 110 000
Summa:	6 600 000	6 600 000

Not 9. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	6 091 965	6 091 965
Mark	2 194 050	2 194 050
Utgående anskaffningsvärden	8 286 015	8 286 015
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 3 173 268	- 3 051 925
Årets avskrivning på byggnader	- 67 758	- 121 343
Utgående avskrivningar	-3 241 026	-3 173 268
Utgående redovisat värde	5 044 989	5 112 747
<i>Varav</i>		
Byggnader	2 850 939	2 959 329
Mark	2 194 050	2 194 050
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	29 000 000	21 800 000
Taxeringsvärde mark	23 000 000	27 000 000
	52 000 000	48 800 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	52 000 000	48 800 000
	52 000 000	48 800 000

Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	57 104	55 652
Summa	57 104	55 652

Not 11. Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	0	10 000
Transaktionskonto Handelsbanken	368 684	512 639
Affärskonto Sparbanken Skåne	703	16 969
Summa	369 387	539 608



Not 12. Förfall fastighetslån

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-1 513 026	-1 797 075
Förfaller 2-5 år från balansdagen	0	0
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	-1 513 026	-1 797 075

Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Sparbanken Skåne*	2026-03-30	2,89 %	20 526	304 575
Sparbanken Skåne*	2026-03-30	2,93 %	1 492 500	1 492 500
Summa skulder till kreditinstitut			1 513 026	1 797 075
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-1 513 026	-1 797 075
			0	0

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden.

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	34 774	34 188
Upplupna räntekostnader	18	18 196
Förutbetalda intäkter	90 975	86 027
Upplupna revisionsarvoden	23 000	21 300
Upplupna driftskostnader	76 071	65 379
Summa	224 838	225 090



Underskrifter

Lund, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-20

Petter Omling
Ordförande

Helen Sjögren
Ledamot

Patrik Hylta
Ledamot

Jan Stenfell
Ledamot

Per Rosén
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

BoRevision
Afrodita Cristea
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.04.2026 12:36

SENT BY OWNER:

Samih El-Borchali • 20.04.2026 20:08

DOCUMENT ID:

rJRnJyEabx

ENVELOPE ID:

SJC2jyE6be-rJRnJyEabx

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Björkraden.pdf

15 pages

SHA-512:

c67a37116b52cca5d2510815252e8c09b60b0571ecbe214ce23d6e94604c2e15fa2ce3d4732fbd3ace3f90e8461b76ec871a4d52f133ade56e18d4e267008ad

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
PATRIK HYLTA	 Signed	20.04.2026 20:12	eID	Swedish BankID (DOB: 1964/10/15)
	Authenticated	20.04.2026 20:12	Low	
PER ÅKE ROSÉN	 Signed	20.04.2026 20:45	eID	Swedish BankID (DOB: 1952/08/01)
	Authenticated	20.04.2026 20:45	Low	
NILS PETTER OMLING	 Signed	20.04.2026 22:38	eID	Swedish BankID (DOB: 1991/02/04)
	Authenticated	20.04.2026 20:50	Low	
Helen Sjögren	 Signed	21.04.2026 07:40	eID	Swedish BankID (DOB: 1969/01/21)
	Authenticated	21.04.2026 07:35	Low	
Jan Olof Stefan Stenfell	 Signed	21.04.2026 11:12	eID	Swedish BankID (DOB: 1951/12/30)
	Authenticated	21.04.2026 11:12	Low	
AFRODITA DORINA CRISTE A	 Signed	21.04.2026 12:36	eID	Swedish BankID (DOB: 1969/07/09)
	Authenticated	21.04.2026 11:14	Low	

* 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 Björkraden, org.nr. 716407-2980

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Björkraden för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelse 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Följande handlingar har undertecknats den 21 april 2026



Brf Björkraden - RB.pdf

(116301 byte)
SHA-512: 134c4763de0aefc725644de4ea07bfeae299a
7319758fd2774a8e926abcf2c013f2733869ad79461f0e
1a78cd1065e8cf184ea4d819234a5ef970236e669d3a8

Underskrifter

2026-04-21 12:35:24 (CET)



Afrodita Dorina Cristea

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



RB - Björkraden

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
ccc372b311c26e7d267f14258668712d558de6dca5131d41d45aa614cadce75fcc9fbe4566a100124aa3bda299c1cd5b40148ee770c595f5efa06f65dbea6234



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar, och en del med eget kapital och skulder, vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån, vilket de får genom pantbrev som uppkommer via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhåll. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

