



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Björken i Höllviken

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 15</b>

# 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov.

Föreningen har sitt säte i Vellinge.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-01-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-12-01 och nuvarande stadgar registrerades 2021-06-17 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Höllviken 6:174	2001	Vellinge

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2001-2002 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2002.

Föreningen har 14 bostadsrätter om totalt 917 kvm. Byggnadernas totalyta är 917 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Per Axel Gustafson	Ordförande
Eva Ann Kristin Cedergren	Suppleant
Alexandra Groll	Styrelseledamot
Anna Gustafsson	Styrelseledamot

### Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna suppleanten

### Revisorer

Jakob Rignell Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2070.

Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala genomsnittliga långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 237 674 kr, detta motsvarar 259 kr per kvm. Underhållskostnaden beräknas uppgå till 18 750 kr/ år och investeringskostnaden beräknas uppgå till 218 924 kr/år.

### Utförda historiska underhåll

- 2019** ● OVK - Obligatorisk ventilationskontroll via SIMAB  
Radonmätning - Radonmätning genomförd av Anticimex  
Energideklaration - Genomförd i samarbete med Breda blick  
Spolning av avlopp i hela fastigheten - Genomförd av Avloppsjouren
- 2020** ● Byte av singel parkering - Genomförd av Joäng Mark & Trädgård  
Omriktning av staket - Genomförd av Joäng Mark & Trädgård
- 2021** ● Byte till 3 glas fönster i samtliga lägenheter - Genomförd av FöFa Smygehamn
- 2023** ● Renovering/målning och slipning av samtliga betongpelare - Genomförd av LH Smide AB
- 2024** ● Byte/slipning av samtliga trädäck - Genomförd av Hölle Bygg AB

### Planerade underhåll

- 2026** ● Byte av ytterdörrar på övre etage under våren.  
Underhållsspolning av avlopp i hela fastigheten  
OVK - Obligatorisk ventilationskontroll

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB  
Trädgårdsskötsel Joäng Mark & Trädgård AB

### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Höllviken nr 3 samfällighetsförening, med en andel på 4.2%.

Samfälligheten förvaltar och ansvarar för skötsel/underhåll av vägarna.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Ingen höjning av årsavgifterna är budgeterade för 2026.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 19 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	838 547	801 836	763 396	693 767
Resultat efter fin. poster	-61 600	-181 987	-302 646	72 949
Soliditet (%)	45	45	45	46
Yttre fond	436 727	510 261	465 940	228 740
Taxeringsvärde	22 000 000	21 800 000	21 800 000	21 800 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	909	867	830	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,9	99,1	99,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 851	9 851	9 851	9 851
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 851	9 851	9 851	9 851
Sparande / kvm totalyta, kr	171	46	16	216
Elkostnad / kvm totalyta, kr	27	29	28	35
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	107	92	73	44
Energikostnad / kvm totalyta, kr	134	121	101	79
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,49	4,27	4,18	-
Räntekänslighet (%)	10,85	11,37	11,86	-

**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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**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

Det negativa resultatet är främst baserat på alltjämt stora räntekostnader.

Vi ser dock ingen oro med anledning av ett positivt kassaflöde samt en omförhandling av våra lån till bättre räntevillkor i december 2025.

Därutöver följs föreningens likviditet upp löpande genom upprättad 5 års budget, samt genom en god kassabehållning och med planerade framtida månadsavgifter relaterat till underhållsbehov. Det går dock inte att utesluta avgiftshöjningar i framtiden.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	8 837 000	-	-	8 837 000
Fond, yttre underhåll	510 261	-92 284	18 750	436 727
Balanserat resultat	-1 681 082	-89 703	-18 750	-1 789 535
Årets resultat	-181 987	181 987	-61 600	-61 600
<b>Eget kapital</b>	<b>7 484 192</b>	<b>0</b>	<b>-61 600</b>	<b>7 422 592</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 770 785
Årets resultat	-61 600
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-18 750
<b>Totalt</b>	<b>-1 851 135</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-1 851 135</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	838 547	801 836
Övriga rörelseintäkter	3	2 653	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>841 200</b>	<b>801 836</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-274 642	-348 126
Övriga externa kostnader	9	-63 968	-93 375
Personalkostnader	10	-35 607	-42 731
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-218 124	-124 632
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-592 341</b>	<b>-608 863</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>248 859</b>	<b>192 973</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 897	10 975
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-315 356	-385 935
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-310 459</b>	<b>-374 960</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-61 600</b>	<b>-181 987</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-61 600</b>	<b>-181 987</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 17	15 794 893	16 013 017
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>15 794 893</b>	<b>16 013 017</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>15 794 893</b>	<b>16 013 017</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		5 358	3 807
Övriga fordringar	13	764 625	651 551
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	13 577	11 905
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>783 560</b>	<b>667 263</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		127	33
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>127</b>	<b>33</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>783 687</b>	<b>667 296</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>16 578 579</b>	<b>16 680 313</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		8 837 000	8 837 000
Fond för yttre underhåll		436 727	510 261
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>9 273 727</b>	<b>9 347 261</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-1 789 535	-1 681 082
Årets resultat		-61 600	-181 987
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-1 851 136</b>	<b>-1 863 069</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>7 422 591</b>	<b>7 484 192</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	9 033 000	9 033 000
Leverantörsskulder		7 729	1 974
Skatteskulder		2 730	2 228
Övriga kortfristiga skulder		32 148	53 064
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	80 381	105 855
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 155 988</b>	<b>9 196 121</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>16 578 579</b>	<b>16 680 313</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>248 859</b>	<b>192 973</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	218 124	124 632
	<b>466 983</b>	<b>317 605</b>
Erhållen ränta	4 897	10 975
Erlagd ränta	-352 266	-386 380
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>119 614</b>	<b>-57 800</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 274	-3 551
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-3 223	-271
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>110 117</b>	<b>-61 622</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>110 117</b>	<b>-61 622</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>648 993</b>	<b>710 615</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>759 110</b>	<b>648 993</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Björken i Höllviken 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 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:

Stomme och grund	0,90 %
Yttertak	2,37 %
Fasader	12,51 %
Fönster	1,62 %
Stamledningar VA	2,37 %
Stamledningar Värme	12,51 %
El	2,37 %

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.

<b>NOT 2, NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Årsavgifter bostäder	792 354	754 692
Vatten	39 984	39 984
Påminnelseavgift	60	60
Pantsättningsavgift	1 764	1 146
Överlåtelseavgift	4 336	5 612
Administrativ avgift	49	343
Öres- och kronutjämning	0	-1
<b>Summa</b>	<b>838 547</b>	<b>801 836</b>

<b>NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Övriga intäkter	1 500	0
Återbäring försäkringsbolag	1 153	0
<b>Summa</b>	<b>2 653</b>	<b>0</b>

<b>NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsskötsel gård enl avtal	41 378	40 023
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	9 125	0
Gårdkostnader	3 978	1 511
Gemensamma utrymmen	2 504	299
Sophantering	5 857	0
Serviceavtal	936	0
Förbrukningsmaterial	251	627
<b>Summa</b>	<b>64 029</b>	<b>42 460</b>

<b>NOT 5, REPARATIONER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
VVS	0	36 637
Elinstallationer	21 165	8 040
Skador/klotter/skadegörelse	0	8 839
<b>Summa</b>	<b>21 165</b>	<b>53 516</b>

<b>NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Mark/gård/utemiljö	0	92 284
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>92 284</b>

<b>NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
El	25 151	26 415
Vatten	97 863	84 333
Sophämtning/renhållning	24 749	20 298
<b>Summa</b>	<b>147 763</b>	<b>131 046</b>

<b>NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsförsäkringar	11 905	0
Samfällighetsavgifter	6 000	6 000
Fastighetsskatt	24 136	22 820
Korr. fastighetsskatt	-356	0
<b>Summa</b>	<b>41 685</b>	<b>28 820</b>

<b>NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Kreditupplysning	738	2 951
Revisionsarvoden extern revisor	22 500	21 250
Fritids och trivselkostnader	893	470
Föreningskostnader	1 594	22 930
Förvaltningsarvode enl avtal	26 100	26 019
Överlåtelsekostnad	2 058	10 030
Pantsättningskostnad	2 646	1 720
Administration	1 820	1 130
Konsultkostnader	5 619	6 875
<b>Summa</b>	<b>63 968</b>	<b>93 375</b>

<b>NOT 10, PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Styrelsearvoden	30 000	33 000
Arbetsgivaravgifter	5 607	9 731
<b>Summa</b>	<b>35 607</b>	<b>42 731</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	315 356	385 935
<b>Summa</b>	<b>315 356</b>	<b>385 935</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	17 876 708	17 876 708
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>17 876 708</b>	<b>17 876 708</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-1 863 691	-1 739 059
Årets avskrivning	-218 124	-124 632
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 081 815</b>	<b>-1 863 691</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>15 794 893</b>	<b>16 013 017</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 860 273</i>	<i>2 860 273</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	16 400 000	15 800 000
Taxeringsvärde mark	5 600 000	6 000 000
<b>Summa</b>	<b>22 000 000</b>	<b>21 800 000</b>

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	5 642	2 591
Transaktionskonto	143 109	104 932
Borgo räntekonto	615 874	544 028
<b>Summa</b>	<b>764 625</b>	<b>651 551</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	1 521	0
Förutbet försäkr premier	12 056	11 905
<b>Summa</b>	<b>13 577</b>	<b>11 905</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2026-03-28	2,43 %	2 709 000	2 709 000
Swedbank	2026-03-28	2,43 %	3 615 000	3 615 000
Swedbank	2026-03-28	2,43 %	2 709 000	2 709 000
<b>Summa</b>			<b>9 033 000</b>	<b>9 033 000</b>
Varav kortfristig del			9 033 000	9 033 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 033 000 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	136	0
Uppl kostn el	1 943	1 867
Uppl kostn räntor	604	37 514
Uppl kostn vatten	8 074	0
Förutbet hyror/avgifter	69 624	66 474
<b>Summa</b>	<b>80 381</b>	<b>105 855</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	10 000 000	10 000 000

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årlig amortering om Kr 50 000 påbörjas under 2026.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-23.

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

Vellinge

---

Alexandra Groll  
Styrelseledamot

---

Anna Gustafsson  
Styrelseledamot

---

Per Axel Gustafson  
Ordförande

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

---

Ernst & Young AB  
Jakob Rignell  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

24.04.2026 12:03

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 23.04.2026 09:45

**DOCUMENT ID:**

HJmNRrv6bx

**ENVELOPE ID:**

r1ezNCHvabe-HJmNRrv6bx

**DOCUMENT NAME:**

Brf Björken i Höllviken, 769606-6054 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

**SHA-512:**

34fcea7fae9bf797c852e4a0756b80571509ba7c4b2cccd787e8c1b840ffadcf418024db7792a1bc4f1e41c1167cc0bd5aa4d51815bdf76451f6f97be32e10fc

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
<b>1. Hanne Alexandra Elisabet h Groll</b> alexandra.groll99@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 09:48 23.04.2026 09:48	eID Low	Swedish BankID IP: 192.71.251.3
<b>2. ESTER ANNA MARGARET A GUSTAFSSON</b> anna_gustafsson_@hotmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 10:25 23.04.2026 10:29	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.8
<b>3. Per Axel Gustafson</b> guss58@icloud.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 11:14 24.04.2026 11:13	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.17
<b>4. Leif Ola Jakob Rignell</b> jakob.rignell@se.ey.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 12:03 24.04.2026 12:01	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.249.148

\* 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



Shape the future  
with confidence

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Björken i Höllviken, org.nr 769606-6054

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Björken i Höllviken för år 2025.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsned i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsned i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsned 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



**Shape the future  
with confidence**

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Björken i Höllviken för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 trygghande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Jakob Rignell  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

24.04.2026 12:04

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 23.04.2026 09:45

**DOCUMENT ID:**

H1N4ASvT-e

**ENVELOPE ID:**

H1MEArPpWe-H1N4ASvT-e

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse Björken i Höllviken.pdf

2 pages

**SHA-512:**

b7b914ab6bdf7a02298ad9b689cadbe1b8509118c7fc17  
be5701c0152089f375c742cc8ba9ae7037396e50070942  
345df7b183228d40cebcf8cb6ff124bbabc1

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Leif Ola Jakob Rignell	Signed	24.04.2026 12:04	eID	Swedish BankID
<a href="mailto:jakob.rignell@se.ey.com">jakob.rignell@se.ey.com</a>	Authenticated	24.04.2026 12:04	Low	IP: 213.115.249.148

\* 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



PAeS  
sealed