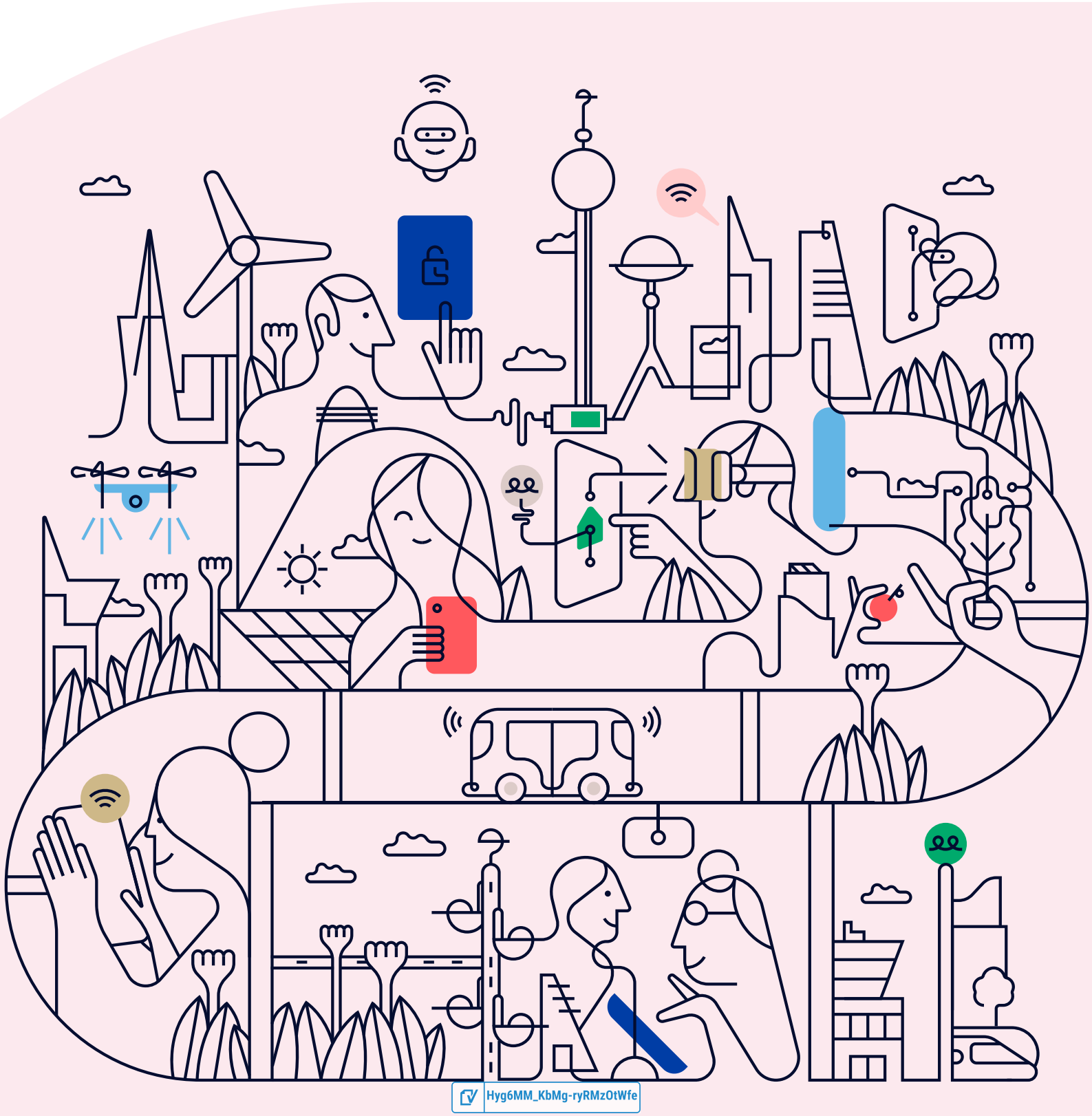
2025
Årsredovisning

Brf Björken



Hyg6MM_KbMg-ryRMzOtWfe

Välkommen till årsredovisningen för Brf Björken

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... s. 1
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... s. 2
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 3
Flerårsöversikt ..... s. 4
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... s. 6

Balansräkning ..... s. 7

Kassaflödesanalys ..... s. 9

Noter ..... s. 10

Underskrifter ..... s. 16

Hyg6MM_KbMg-ryRMzOtWfe

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.

Hyg6MM_KbMg-ryRMzOtWfe

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Heby.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1955-04-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1958-07-25 och nuvarande stadgar registrerades 2022-08-18 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
Stora Ramsjö 4:1	1958	Heby

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF Skadeförsäkring AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1956 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1900.

Föreningen har 33 bostadsrätter om totalt 1 807 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 954 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anna Rydén	Ordförande
Karl Jonathan Larsson	Styrelseledamot
Lena Sjöström	Styrelseledamot

Valberedning

Lena Sjöström

Firmateckning

Firman täcknas av styrelsen

Revisorer

Kim Nilsson	Revisor

Hyg6MM_KbMg-ryRMzOtWfe

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 3 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Avtal med leverantörer

Dörrar och lås/porttelefon	Sala Larm & Teknik
Fastighetsskötsel	Morgongåva Fastighetsservice AB
Städning	Tiem AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-03-01 med 5%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 34 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Hyg6MM_KbMg-ryRMzOtWfe

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 844 021	1 767 644	1 699 182	1 600 495
Resultat efter fin. poster	199 491	256 794	32 421	199 072
Soliditet (%)	38	35	31	31
Yttre fond	389 522	304 522	302 711	271 400
Taxeringsvärde	10 747 000	10 437 000	10 437 000	10 437 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	989	948	904	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,9	96,9	97,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 038	2 141	2 257	2 362
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 883	1 980	2 087	2 184
Sparande / kvm totalyta, kr	203	231	125	198
Elkostnad / kvm totalyta, kr	32	31	45	47
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	258	218	235	182
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	73	64	44	51
Energikostnad / kvm totalyta, kr	362	314	324	279
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,56	4,18	2,96	-
Räntekänslighet (%)	2,06	2,26	2,50	-

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.

Hyg6MM_KbMg-ryRMzOtWfe

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	60 000	-	-	60 000
Fond, yttre underhåll	304 522	-	85 000	389 522
Reservfond	7 870	-	-	7 870
Balanserat resultat	1 721 350	256 794	-85 000	1 893 144
Årets resultat	256 794	-256 794	199 491	199 491
Eget kapital	**2 350 536**	**0**	**-199 491**	**2 550 027**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 978 144
Årets resultat	199 491
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-85 000
Totalt	**2 092 635**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	**2 092 635**

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

Hyg6MM_KbMg-ryRMzOtWfe

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 844 020	1 767 644
Övriga rörelseintäkter	3	0	358
Summa rörelseintäkter		**1 844 020**	**1 768 002**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 231 480	-1 075 897
Övriga externa kostnader	8	-70 087	-78 550
Personalkostnader	9	-20 713	-15 769
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-196 686	-195 048
Summa rörelsekostnader		**-1 518 966**	**-1 365 264**
RÖRELSERESULTAT		**325 055**	**402 738**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 688	20 183
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-134 252	-166 126
Summa finansiella poster		**-125 564**	**-145 943**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**199 491**	**256 794**
ÅRETS RESULTAT		**199 491**	**256 794**

Hyg6MM_KbMg-ryRMzOtWfe

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	4 411 088	4 606 136
Maskiner och inventarier	12	31 087	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**4 442 175**	**4 606 136**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**4 442 175**	**4 606 136**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		50 468	12 734
Övriga fordringar	13	26 327	57 706
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	80 784	72 960
Summa kortfristiga fordringar		**157 579**	**143 400**
Kassa och bank			
Kassa och bank		69 850	65 180
SBC klientmedel i SHB		1 997 973	1 883 125
Summa kassa och bank		**2 067 823**	**1 948 305**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 225 402**	**2 091 705**
SUMMA TILLGÅNGAR		**6 667 577**	**6 697 841**

Hyg6MM_KbMg-ryRMzOtWfe

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		60 000	60 000
Fond för yttre underhåll		389 522	304 522
Reservfond		7 870	7 870
Summa bundet eget kapital		**457 392**	**372 392**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 893 144	1 721 350
Årets resultat		199 491	256 794
Summa fritt eget kapital		**2 092 635**	**1 978 144**
SUMMA EGET KAPITAL		**2 550 027**	**2 350 536**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	1 181 370	1 200 802
Summa långfristiga skulder		**1 181 370**	**1 200 802**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	2 498 639	2 667 791
Leverantörsskulder		14 441	27 827
Skatteskulder		0	25 700
Övriga kortfristiga skulder		165 478	193 290
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	257 622	231 894
Summa kortfristiga skulder		**2 936 180**	**3 146 502**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**6 667 577**	**6 697 841**

Hyg6MM_KbMg-ryRMzOtWfe

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**325 055**	**402 738**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	196 686	195 048
	521 741	**597 786**
Erhållen ränta	8 688	20 183
Erlagd ränta	-145 676	-173 460
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**384 753**	**444 508**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 179	-77 132
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-29 746	-16 890
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**340 828**	**350 487**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-32 725	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-32 725**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	1 354 807
Amortering av lån	-188 584	-1 564 224
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-188 584**	**-209 417**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**119 519**	**141 070**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 948 305**	**1 807 235**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**2 067 823**	**1 948 305**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Björken är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar	3,33 %
Tvättmaskin	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

Hyg6MM_KbMg-ryRMzOtWfe

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 786 128	1 707 976
Hyresintäkter garage	24 536	21 264
Hyresintäkter p-plats	2 880	2 500
Pantsättningsavgift	882	1 720
Överlåtelseavgift	8 232	6 018
Administrativ avgift	1 568	980
Andrahandsuthyrning	19 796	27 186
Öres- och kronutjämning	-2	0
Summa	**1 844 020**	**1 767 644**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	358
Summa	**0**	**358**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	155 316	170 643
Städning enligt avtal	93 100	102 100
Städning utöver avtal	14 000	1 000
Snöröjning/sandning	0	3 462
Summa	**262 416**	**277 205**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Installationer	8 500	0
Trapphus/port/entr	0	8 750
Dörrar och lås/porttele	0	250
VVS	0	2 758
Ventilation	8 585	0
Elinstallationer	846	3 512
Fönster	0	2 296
Balkonger/altaner	0	4 313
Vattenskada	8 250	0
Summa	**26 181**	**21 879**

Hyg6MM_KbMg-ryRMzOtWfe

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	62 423	61 421
Uppvärmning	503 705	426 333
Vatten	141 880	125 046
Sophämtning/renhållning	48 503	49 171
Grovsopor	0	12 482
Summa	**756 511**	**674 453**

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	55 132	4 575
Kabel-TV	93 302	65 823
Fastighetsskatt	32 696	31 962
Korr. fastighetsskatt	5 242	0
Summa	**186 372**	**102 360**

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Juridiska åtgärder	0	2 719
Inkassokostnader	3 122	6 400
Föreningskostnader	488	488
Förvaltningsarvode enl avtal	51 389	49 382
Överlåtelsekostnad	8 232	6 018
Pantsättningskostnad	882	1 720
Administration	4 105	4 948
Konsultkostnader	1 869	6 875
Summa	**70 087**	**78 550**

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	15 000	12 000
SPP/tjänstepension/FORA	1 000	0
Arbetsgivaravgifter	4 713	3 769
Summa	**20 713**	**15 769**

Hyg6MM_KbMg-ryRMzOtWfe

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	134 198	165 985
Dröjsmålsränta	54	141
Summa	**134 252**	**166 126**

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	8 145 106	8 145 106
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**8 145 106**	**8 145 106**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 538 970	-3 343 922
Årets avskrivning	-195 048	-195 048
Utgående ackumulerad avskrivning	**-3 734 018**	**-3 538 970**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**4 411 088**	**4 606 136**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	8 265 000	8 293 000
Taxeringsvärde mark	2 482 000	2 144 000
Summa	**10 747 000**	**10 437 000**

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	32 725	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**32 725**	**0**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-1 638	0
Utgående ackumulerad avskrivning	**-1 638**	**0**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**31 087**	**0**

Hyg6MM_KbMg-ryRMzOtWfe

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 361	1 064
Skattefordringar	24 966	56 642
Summa	**26 327**	**57 706**

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	1 400	0
Förutbet försäkr premier	52 932	50 320
Förutbet kabel-TV	26 452	22 640
Summa	**80 784**	**72 960**

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2027-09-30	4,74 %	216 296	218 784
Sala Sparbank	2026-03-31	3,49 %	1 250 020	1 333 352
Sala Sparbank	2026-03-31	3,29 %	1 229 187	1 312 519
Sala Sparbank	2030-06-01	3,59 %	984 506	1 003 938
Summa			3 680 009	3 868 593
Varav kortfristig del			**2 498 639**	**2 667 791**

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 749 529 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	3 211	216
Uppl kostnad Städning entrepr	9 500	0
Uppl kostn el	6 477	6 862
Uppl kostnad Värme	55 992	60 837
Uppl kostn räntor	2 535	13 959
Uppl kostnad Sophämtning	5 821	3 785
Uppl kostnad arvoden	15 000	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	4 713	0
Förutbet hyror/avgifter	154 373	146 235
Summa	**257 622**	**231 894**

Hyg6MM_KbMg-ryRMzOtWfe

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	Inga	Inga

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-06-11.

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

Heby

Anna Rydén
Styrelse

Jonathan Larsson
Styrelse

Lena Sjöström
Styrelse

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

Kim Nilsson
Revisor

Hyg6MM_KbMg-ryRMzOtWfe



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
23.06.2026 16:10

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 12.06.2026 13:48

DOCUMENT ID:
ryRMzOtWfe

ENVELOPE ID:
Hyg6MM_KbMg-ryRMzOtWfe

DOCUMENT NAME:
Brf Björken, 779500-0145 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
18 pages

SHA-512:
8d56954ad7842478e24cc3822b1e04b0a908363cbfd4b3bd12ef4e703d9e241e756c2073e442198b5cd06bc6122b89d6b91d9c89bf1f5c2c9d713c766f4ebe45

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **Karl Jonathan Larsson**	**Signed**	**12.06.2026 16:11**	**eID**	**Swedish BankID**
jonathanlarsson87@gmail.com	Authenticated	12.06.2026 16:06	Low	IP: 83.185.33.135
2. **LENA SVETLANA SJÖSTRÖM**	**Signed**	**20.06.2026 00:37**	**eID**	**Swedish BankID**
lanas.sjostrom@icloud.com	Authenticated	20.06.2026 00:34	Low	IP: 95.140.187.150
3. **ANNA LOVISA RYDÉN**	**Signed**	**23.06.2026 15:55**	**eID**	**Swedish BankID**
anna.ryden.swe@gmail.com	Authenticated	23.06.2026 15:55	Low	IP: 83.172.96.180
4. **KIM NILSSON**	**Signed**	**23.06.2026 16:10**	**eID**	**Swedish BankID**
nilsson.kim.arne@gmail.com	Authenticated	23.06.2026 16:09	Low	IP: 94.234.77.168

* 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 BRF Björken
779500-0145

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Björken för räkenskapsåret 1 januari–31 december 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 samt 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även granskat styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Björken för räkenskapsåret 1 januari–31 december 2025.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Revisionen har utförts enligt god revisionssed i Sverige.

Jag bedömer att de underlag som har granskats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

SJpMG_YWGg-rkAzzut-Me

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Vid min granskning har inga väsentliga avvikelser eller anmärkningar framkommit avseende föreningens redovisning, interna kontroll eller styrelsens förvaltning. Bokföringen har skötts på ett tillfredsställande sätt och årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning. Styrelsen har enligt min bedömning fullgjort sina skyldigheter i enlighet med lag, stadgar och föreningsstämmans beslut.

Morgongåva, 2026-06-11

Kim NIlsson

Revisor

SJpMG_YWGg-rkAzzut-Me

SEALED BY Verified SJPMG_YWGG-RKAZZUT-ME

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
23.06.2026 16:09

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 12.06.2026 13:48

DOCUMENT ID:
rkAzzut-Me

ENVELOPE ID:
SJpMG_YWGg-rkAzzut-Me

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse BRF Björken 2026.pdf
2 pages

SHA-512:
df988f6d8cc5da3890a73ea08b94516e5b65541caa5689
7fe47bf1d998edd90f5aba10aa8f6c8f9126ceef89a22084
eb2fa0c80fd5bb8cc91ae29cc4d8ed2f15

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KIM NILSSON	Signed	23.06.2026 16:09	eID	Swedish BankID
nilsson.kim.arne@gmail.com	Authenticated	23.06.2026 16:08	Low	IP: 94.234.77.168

* 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

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

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