



Välkommen till årsredovisningen för Brf Björkbacken 1 i Björkekärr

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-11-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2023-10-09 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-19 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sävenäs 131:20	2023	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Göteborg

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2023.

Föreningen har 61 bostadsrätter om totalt 3 296 kvm.

Byggnadernas totalyta är 3 296 kvm

Styrelsens sammansättning

Sören Johansson	Ordförande
Håkan Graf	Styrelseledamot
Ingegerd Kristina Nilsson	Styrelseledamot
Karin Löf Björnram	Styrelseledamot
Klas Albin Fritiof Falk	Suppleant
Leif Söderbäck	Suppleant
Yvonne Young	Suppleant

Valberedning

Fredrik Yilmaz, Rasmus Ekeröth

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Azets Revision & Rådgivning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Avtal med leverantörer

Återvinning	PreZero Recycling AB
Banktjänster	Handelsbanken
Boendeapp	Boappa
Bostadsservice	SBC
Bygg	Tommy Byggare
Elhandel	Entelios AB
Elnät och fjärrvärme	Göteborg Energi AB
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Fastighetslån	Stadshypotek AB
Föreningsarbete	Bolagsverket
Försäkringsmäklare	Gallagher
Intresseorganisation för bostadsrättsföreningar	Bostadsrätterna
Lås- & Nyckelservice	Låsinväst
Mäklare	Aquilion real estate AB
Mättjänster	Ecoguard AB
Parkering	Erik Selin Fastigheter AB
Porttelefon	TelaVox AB
Restavfall, matavfall, vatten och avlopp.	Kretslopp och vatten
Revisionsarbete	Azets Revision
Serviceavtal dörrar	Great Security Sverige AB
Serviceavtal hiss	Schindler Hiss AB
Telefoni och bredband	Telia

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i GA 46, Träkilsgatan Sävenäs Göteborg, med en andel på 45%.

Samfälligheten förvaltar miljöhus, ägs gemensamt med Brf Björkkronan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiftshöjning med 3 % för verksamhetsåret 2025 genomförd

Förändringar i avtal

Inga nya avtal

Övriga uppgifter

Underhållsplan, 50 år, upprättad under året. Utarbetad av SBC.

Under juli månad inträffade ett problem med dörrlås till huvudentrén och dörrlås till miljöhus.

Taggarna fungerade inte. Boende kunde inte öppna dörren med tagg, till entré eller till miljöhus.

Dörrlås till entré mot garage påverkades inte. Tagg kunde användas för att öppna.

Efter händelsen har det konstaterats att en nollställning av systemet har gjorts av någon med tillträde till systemet. Detta fick till följd att leverantören inte var villig att se felet som ett garantiärende.

Då backup för systemet saknades fick taggar läggas in manuellt i systemet.

En extern leverantör, Passagegruppen, anlätades då ordinarie leverantör inte var tillgänglig på grund av semestertider.

Efter nödvändiga åtgärder har systemet fungerat. En backup har sparats hos SBC för framtida behov.

Föreningen har påtalat bristerna i fastighetsförvaltning för SBC utan att få någon respons.

2 årsbesiktning av mark utfördes under hösten.

I december månad genomfördes 2 årsbesiktningen av fastigheten av en oberoende fastighetskonsult anlitad av Balder. Olika anmärkningar i både lägenheter och allmänna utrymmen planeras åtgärdas.

Styrelsen har godkänt genomförande av inglasning av balkong till de medlemmar som ansökt. Styrelsen har även ansökt om bygglov, vilket har godkänts.

Under hösten uppfördes en parkeringsskylt utanför miljöhuset för att tydliggöra parkeringsregler. Detta gjordes tillsammans med BRF Björkkronan.

Det hölls två mingel med medlemmarna, ett vårmingel och ett lussemingel.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 88 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 86 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 830 321	3 457 264	55 201	-
Resultat efter fin. poster	-1 686 576	-1 916 504	0	-
Soliditet (%)	79	80	31	-
Yttre fond	264 306	148 946	-	-
Taxeringsvärde	112 000 000	111 932 000	-	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	991	894	12	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,2	74	0,7	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 057	12 139	-	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 057	12 139	-	-
Sparande / kvm totalyta, kr	201	72	0	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	61	69	5	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	56	48	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	45	23	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	162	140	5	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,44	-	-	-
Räntekänslighet (%)	12,17	13,57	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 215 232 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

På grund av avskrivningar på föreningens byggnader om totalt 2 154 648 kr uppstår ett negativt resultat för räkenskapsåret.

Styrelsen bedömer att det inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera framtida underhåll men kommer

att följa upp intäkter och kostnader i samband med budgetarbetet under hösten.

Föreningens kassaflöde är positivt.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	160 570 000	-	-	160 570 000
Fond, yttre underhåll	148 946	-	115 360	264 306
Balanserat resultat	-117 404	-1 916 504	-115 360	-2 149 268
Årets resultat	-1 916 504	1 916 504	-1 686 576	-1 686 576
Eget kapital	158 685 038	0	-1 686 576	156 998 462

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 033 908
Årets resultat	-1 686 576
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-115 360
Totalt	-3 835 844

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	194 794
Balanseras i ny räkning	-3 641 050

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 830 321	3 457 264
Övriga rörelseintäkter	3	-249 404	499 462
Summa rörelseintäkter		3 580 916	3 956 726
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 301 227	-2 007 780
Övriga externa kostnader	9	-357 537	-454 178
Personalkostnader	10	-83 796	-22 300
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 154 648	-2 154 651
Summa rörelsekostnader		-3 897 208	-4 638 909
RÖRELSERESULTAT		-316 292	-682 183
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 342	622
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 377 626	-1 234 943
Summa finansiella poster		-1 370 284	-1 234 321
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 686 576	-1 916 504
ÅRETS RESULTAT		-1 686 576	-1 916 504

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	196 271 901	198 426 549
Summa materiella anläggningstillgångar		196 271 901	198 426 549
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		196 271 901	198 426 549
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		42 540	11 485
Övriga fordringar	14	1 489 685	809 268
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	183 391	668 263
Summa kortfristiga fordringar		1 715 616	1 489 016
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 715 616	1 489 016
SUMMA TILLGÅNGAR		197 987 517	199 915 565

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		160 570 000	160 570 000
Fond för yttre underhåll		264 306	148 946
Summa bundet eget kapital		160 834 306	160 718 946
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 149 268	-117 404
Årets resultat		-1 686 576	-1 916 504
Summa ansamlad förlust		-3 835 844	-2 033 908
SUMMA EGET KAPITAL		156 998 462	158 685 038
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	39 470 317	39 739 729
Summa långfristiga skulder		39 470 317	39 739 729
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	269 412	269 412
Leverantörsskulder		113 445	149 038
Skatteskulder		0	552 208
Övriga kortfristiga skulder		480 109	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	655 772	520 139
Summa kortfristiga skulder		1 518 738	1 490 797
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		197 987 517	199 915 565

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-316 292	-682 183
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 154 648	2 154 651
	1 838 356	1 472 468
Erhållen ränta	7 342	622
Erlagd ränta	-1 378 399	-2 357 598
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	467 299	-884 508
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	408 533	11 062 102
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	28 714	-6 026 053
Kassaflöde från den löpande verksamheten	904 546	4 151 542
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-25 159 370
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-25 159 370
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	102 793 586
Amortering av lån	-269 412	-30 375 812
Förändring av checkräkningskredit	0	-50 804 550
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-269 412	21 613 224
ÅRETS KASSAFLÖDE	635 134	605 396
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	808 780	203 384
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 443 913	808 780

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Björkbacken 1 i Björkekärr 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.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,00 %
Stamledningar Värme	2,00 %
El	2,50 %
Fasader	2,00 %
Fönster	2,00 %
Yttertak	2,50 %
Ventilation	4,00 %
Hissar	2,50 %
Styr & övervakning	6,67 %
Balkonger	1,00 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 933 784	2 724 497
Hysesintäkter garage	453 197	421 015
Intäkter kabel-TV	116 388	111 155
Varmvatten, moms	60 224	27 818
El, moms	155 008	84 014
Avfallshantering	80 486	14 272
Övriga intäkter	0	499
Nycklar/lås vidarefakturerings	600	0
Påminnelseavgift	420	720
Pantsättningsavgift	7 056	45 444
Överlåtelseavgift	10 253	12 897
Administrativ avgift	588	343
Andrahandsuthyrning	8 330	14 585
Vidarefakturerade kostnader	3 988	0
Öres- och kronutjämning	-2	5
Summa	3 830 321	3 457 264

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Fakturerade kostnader	862	0
Övriga intäkter	-259 140	457 672
Försäkringsersättning	8 874	40 874
Återbäring försäkringsbolag	0	916
Summa	-249 404	499 462

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 250	6 526
Besiktningar	52 753	0
Hissbesiktning	2 363	0
Gårdkostnader	1 135	0
Gemensamma utrymmen	2 406	0
Garage/parkering	545 076	638 739
Snöröjning/sandning	6 264	18 055
Serviceavtal	36 781	16 688
Förbrukningsmaterial	359	0
Summa	649 387	680 008

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	40 874
Sophantering/återvinning	1 392	4 238
Dörrar och lås/porttele	18 298	10 739
Ventilation	0	1 794
Tele/TV/bredband/porttelefon	1 481	0
Hissar	1 836	2 864
Vattenskada	11 071	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	43 738
Summa	34 078	104 247

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	194 794	0
Summa	194 794	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	201 708	227 570
Uppvärmning	186 191	158 845
Vatten	147 191	75 052
Sophämtning/renhållning	137 569	80 055
Summa	672 659	541 522

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	55 435	51 996
Självrisk	40 040	0
Kabel-TV	3 516	7 447
Bredband	76 598	165 548
Korr. fastighetsskatt	-425 280	457 012
Summa	-249 691	682 003

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 952	4 057
Tele- och datakommunikation	8 465	5 682
Juridiska åtgärder	8 750	0
Inkassokostnader	1 551	3 089
Revisionsarvoden extern revisor	37 250	31 250
Fritids och trivselkostnader	932	486
Föreningskostnader	18 012	22 586
Förvaltningsarvode enl avtal	232 993	257 798
Överlåtelsekostnad	10 290	14 330
Pantsättningskostnad	7 056	41 829
Övriga förvaltningsarvoden	6 722	20 791
Administration	17 959	19 001
Konsultkostnader	4 606	0
Övriga externa kostnader	0	33 280
Summa	357 537	454 178

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	64 680	17 000
Arbetsgivaravgifter	19 116	5 300
Summa	83 796	22 300

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 372 053	1 234 939
Dröjsmålsränta	404	4
Kostnadsränta skatter och avgifter	5 169	0
Summa	1 377 626	1 234 943

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	200 581 200	70 322 604
Årets inköp	0	130 258 596
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	200 581 200	200 581 200
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 154 651	0
Årets avskrivning	-2 154 648	-2 154 651
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 309 299	-2 154 651
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	196 271 901	198 426 549
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>54 172 600</i>	<i>54 172 600</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	91 000 000	88 000 000
Taxeringsvärde mark	21 000 000	23 932 000
Summa	112 000 000	111 932 000

NOT 13, PÅGÅENDE NYBYGGNATION	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	105 099 226
Årets investeringar	0	24 327 816
Omfört till Byggnad	0	-129 427 042
Summa pågående arbeten	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	45 772	204
Momsavräkning	0	284
Transaktionskonto	433 373	328 158
Borgo räntekonto	1 010 541	480 622
Summa	1 489 685	809 268

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	78 391	160 356
Förutbet försäkr premier	57 199	50 235
Förutbet kabel-TV	1 173	0
Förutbet bredband	27 924	0
Upplupna intäkter	18 704	457 672
Summa	183 391	668 263

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- Ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2027-01-30	3,48 %	13 246 576	13 336 380
Stadshypotek AB	2028-01-30	3,42 %	13 246 576	13 336 380
Stadshypotek AB	2029-01-30	3,42 %	13 246 577	13 336 381
Summa			39 739 729	40 009 141
Varav kortfristig del			269 412	269 412

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 392 669 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	1 988	236
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	619	0
Uppl kostn el	21 029	22 753
Uppl kostnad Värme	24 340	25 464
Uppl kostnad Extern revisor	31 000	25 000
Uppl kostn räntor	113 921	114 694
Uppl kostn vatten	85 188	6 008
Uppl kostnad Sophämtning	12 786	9 372
Uppl kostnad arvoden	46 496	17 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	14 608	5 300
Förutbet hyror/avgifter	303 797	294 312
Summa	655 772	520 139

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	44 496 000	44 496 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-13.

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

Göteborg

Sören Johansson
Ordförande

Håkan Graf
Styrelseledamot

Ingegerd Kristina Nilsson
Styrelseledamot

Karin Lööf Björnram
Styrelseledamot

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

Azets Revision & Rådgivning AB
Amanda Stommendal
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.05.2026 12:22

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 17.05.2026 19:28

DOCUMENT ID:

rJp2qdw1Ge

ENVELOPE ID:

rJ3hcuPkGe-rJp2qdw1Ge

DOCUMENT NAME:

Brf Björkbacken 1 i Björkekärr, 769635-6638 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

c9688cbbefb5e3e10937b7487c0785d2d655f6f83c084a60e6cb3d889d3486ec8ebac5dfe642e82155e3d56348664955df3375a1f28b28653b38d177c886a461

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. SÖREN JOHANSSON sjohansson705@gmail.com	 Signed Authenticated	17.05.2026 21:08 17.05.2026 21:07	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.24
2. KARIN LÖÖF BJÖRNRAM karin.lbjornram@gmail.com	 Signed Authenticated	17.05.2026 21:18 17.05.2026 21:17	eID Low	Swedish BankID IP: 213.64.93.93
3. INGEGERD KRISTINA NILSSON ingegerdnil@hotmail.com	 Signed Authenticated	17.05.2026 22:02 17.05.2026 21:57	eID Low	Swedish BankID IP: 78.71.210.91
4. HÅKAN GRAF hakan.graf@gmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 09:39 18.05.2026 09:39	eID Low	Swedish BankID IP: 217.13.228.4
5. AMANDA MARINA VICTORIA STOMMENDAL amanda.stommendal@azets.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 12:22 18.05.2026 11:54	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.27

* 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 Björkbacken 1 i Björkekärr, org.nr 769635-6638.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Björkbacken 1 i Björkekärr 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 25e maj 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 huruvida 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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 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 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.
- o 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Björkbacken 1 i Björkekärr 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 betryggande 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgar.

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 överträdelse 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.

Halmstad den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Azets Revision & Rådgivning AB
Amanda Stommendal
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.05.2026 12:22

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 17.05.2026 19:28

DOCUMENT ID:

HkT2cdwkGg

ENVELOPE ID:

HJh290v1Gl-HkT2cdwkGg

DOCUMENT NAME:

1. RB, BRF Björkbacken 1 i Björkekärr.pdf

2 pages

SHA-512:

4f09ffbcdd05769ef3b8973e0e0466fd4368000afcfeee95
e6cfc0aedcb48d58fcdad7c22f16e2ba0ea7ce799efd83bf
5f9fd8228818ff03e562ee4d512f579b

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. AMANDA MARINA VICTORIA STOMMENDAL	Signed	18.05.2026 12:22	eID	Swedish BankID
amanda.stommendal@azets.com	Authenticated	18.05.2026 11:54	Low	IP: 3.221.81.169

* 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