

# Årsredovisning 2025

Brf Björkslingan

769617-7737



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Björkslingan

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. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 19</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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-11-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-10-01 och nuvarande stadgar registrerades 2007-09-17 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
Regnbågen 2	2007	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-Hansa

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

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1949.

Föreningen har 13 hyreslägenheter och 106 bostadsrätter om totalt 7 448 kvm och 3 lokaler om 182 kvm. Byggnadernas totalyta är 7 896 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Lovisa Grimsell	Ordförande
Catherine Alatheia Evans	Styrelseledamot
Eva Helena Preisler	Styrelseledamot
Knut Gustav Pennanen	Styrelseledamot
Sven Lindqvist	Styrelseledamot
Thyra Brusewitz	Styrelseledamot
Göta Kristin Amanda Rudman	Suppleant
Martin Eliasson	Suppleant

### Valberedning

Hanna Strandberg

Jesper Bergman

Magdalena Marklund

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

## Revisorer

Jacob Biderholt Auktoriserad revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Utförda historiska underhåll

- 2023-2025** ● Radonmätning
- 2024-2025** ● Lekplatsbesiktning  
OVK
- 2025-2025** ● Förstudie takrenovering  
Byte av två tvättmaskiner
- 2025-2026** ● Stödmur häck  
Fastighetsnära förpackningsinsamling

## Planerade underhåll

- 2025-2026** ● Ventilationsåtgärder efter OVK  
Förstudie ombildning av hyreslokaler till bostadsrätter  
Byte av alla gamla lysrör till LED i samtliga byggnader  
Fastighetsnära förpackningsinsamling
- 2026** ● Byte av torktumlare  
Byte av cirkulationspump i undercentraler  
Byte av tvättmaskin  
Byte av grovtvättmaskin  
Lekplatsbesiktning  
Ev. påbörjad renovering av hyreslokaler inför försäljning  
Målning av trappräcken i utemiljö  
Plantering av buskar i utemiljö
- 2026-2027** ● Byte av utebelysning ovanför portar
- 2027** ● Trapphusrenovering  
Fasadrenovering  
Fönsterrenovering  
Takrenovering

## Avtal med leverantörer

Fastighetsnära förpackningsinsamling	Procycla
OVK	OVK Specialisten
Snöröjning	Markservice Sthlm AB
Städning	Eds städfirma och byggtjänst AB
Teknisk och ekonomisk förvaltning	Nabo
Utemiljö underhåll	Trädgårdsservice B.larsson & Son AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Beslut togs under hösten 2025 att höja avgiften med 7% från 1 februari 2026. Som grund för beslutet ligger en avgiftsanalys som vår ekonomiska förvaltare har tagit fram. Analysen baseras på föreningens aktuella ekonomiska situation och framtida behov samt tar särskilt hänsyn till de förändringar vi ser i både drift- och underhållskostnader. Vidare har uppdateringar i vår långsiktiga underhållsplan också bidragit till behovet av en avgiftshöjning.

Under året har föreningen amorterat 218 414 kr.

### Övergång till K3

K3 är ett regelverk som påverkar hur BRF:er i Sverige sköter sin redovisning och årsredovisning, bland annat förändring i hur ekonomiska rapporter utformas och presenteras. K3 ställer högre krav på öppenhet och mer detaljerad redovisning i årsredovisningen. Under 2025 har styrelsen arbetat med att gå över till redovisning enligt K3.

### Försäljning av hyresrätt

Hyresgästen på Simrishamnsvägen 3, den största ateljélägenheten, valde att säga upp sin hyresrätt i höstas. Lägenheten såldes i befintligt skick till ett slutpris av 9 700 000 kr. Tillträde sker i mitten av april 2026.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 10%.

### Förändringar i avtal

Ett nytt avtal tecknades med Procycla för anläggning av fastighetsnära insamling.

### Övriga uppgifter

#### Städdagar

Två gemensamma städdagar genomfördes under året, en på våren och en på hösten. Medlemmar och hyresgäster deltog aktivt med att kratta löv, röja källargångar samt underhålla lekplatser och utemiljöer. Föreningen hyrde även in en container för grovsopor i samband med städdagarna.

#### Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

Under 2024 genomfördes en OVK inom föreningen. De allra flesta åtgärder som identifierades har genomförts under 2025. Enstaka åtgärder återstår.

#### Radonmätning

I slutet av 2025 kunde vår radonmätning avslutas med godkända värden i samtliga lägenheter.

#### Fastighetsnära förpackningsinsamling

Under året har styrelsen fortsatt att utreda olika alternativ för fastighetsnära förpackningsinsamling, ett obligatorium som träder i kraft 2027. En entreprenör, Procycla, har upphandlats och ansökan om bygglov har lämnats in för en station utanför Halmstadsvägen 44.

#### Hyreslokaler

Föreningen har fortsatt arbetet med att undersöka möjligheten att omvandla de tre lokaler vi äger till bostadsrätter. Syftet med det är att kunna sälja dessa som bostadsrätter och därigenom generera intäkter som kan finansiera kommande renoveringar och underhåll av fastigheten. Arbetet har inkluderat analyser av juridiska, ekonomiska och praktiska förutsättningar samt kontakter med relevanta experter för att utvärdera projektets genomförbarhet.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 144 st. Tillkommande medlemmar under året var 24 och avgående medlemmar under året var 20. Vid räkenskapsårets slut fanns det 148 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 067 699	5 776 978	5 373 501	5 312 642
Resultat efter fin. poster	-3 484 232	-1 569 638	-8 134 046	-316 999
Soliditet (%)	86	86	82	82
Yttre fond	5 599 812	3 527 531	8 012 664	6 010 560
Taxeringsvärde	231 303 000	233 653 000	233 653 000	233 653 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	713	654	593	573
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	75,6	72,1	69,8	68,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 406	2 464	3 164	3 199
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 962	1 989	2 554	2 661
Sparande / kvm totalyta, kr	90	-1	0	99
Elkostnad / kvm totalyta, kr	17	15	17	27
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	172	163	130	132
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	55	47	37	31
Energikostnad / kvm totalyta, kr	244	224	184	190
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,10	4,47	3,14	1,21
Räntekänslighet (%)	3,38	3,77	5,34	5,58

**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.

## Uppllysning vid förlust

Underskottet beror till största del på avskrivningarna till följd av K3. Vi har höjt avgiften med 7% fr o m januari samt att vi har ett positivt kassaflöde.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	101 509 600	-	-	101 509 600
Upplåtelseavgifter	35 120 527	-	-	35 120 527
Inbetald handpenning	-	-	970 000	970 000
Fond, yttre underhåll	3 527 531	-	2 072 281	5 599 812
Balanserat resultat	-37 051 644	-1 569 638	-2 072 281	-40 693 563
Årets resultat	-1 569 638	1 569 638	-3 484 232	-3 484 232
<b>Eget kapital</b>	<b>101 536 376</b>	<b>0</b>	<b>-2 514 232</b>	<b>99 022 144</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-40 693 563
Årets resultat	-3 484 232
<b>Totalt</b>	<b>-44 177 795</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	693 909
Att från yttre fond i anspråk ta	-275 679
Balanseras i ny räkning	-44 596 025
	<b>-44 177 795</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	6 067 699	5 776 978
Övriga rörelseintäkter	3	3 297	3 354
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 070 996</b>	<b>5 780 332</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 245 202	-4 839 500
Övriga externa kostnader	9	-601 521	-526 470
Personalkostnader	10	-310 166	-302 210
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 919 710	-892 596
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 076 600</b>	<b>-6 560 775</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-3 005 604</b>	<b>-780 443</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 547	13 564
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-483 175	-802 759
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-478 628</b>	<b>-789 195</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-3 484 232</b>	<b>-1 569 638</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-3 484 232</b>	<b>-1 569 638</b>

# Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 19	111 769 579	115 667 947
Maskiner och inventarier	13	139 695	39 809
Pågående projekt	14	23 814	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>111 933 088</b>	<b>115 707 756</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>111 933 088</b>	<b>115 707 756</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		29 188	61 244
Övriga fordringar	15	7 085	16 367
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	618 314	1 231 576
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>654 587</b>	<b>1 309 187</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 020 079	1 737 987
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 020 079</b>	<b>1 737 987</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 674 666</b>	<b>3 047 174</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>115 607 754</b>	<b>118 754 930</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		137 600 127	136 630 127
Fond för yttre underhåll		5 599 812	3 527 531
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>143 199 939</b>	<b>140 157 658</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-40 693 563	-37 051 644
Årets resultat		-3 484 232	-1 569 638
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-44 177 795</b>	<b>-38 621 282</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>99 022 144</b>	<b>101 536 376</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	15 492 207	15 710 621
Leverantörsskulder		156 355	527 230
Skatteskulder		10 771	19 474
Övriga kortfristiga skulder		145 557	143 871
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	780 720	817 359
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>16 585 610</b>	<b>17 218 555</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>115 607 754</b>	<b>118 754 930</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-3 005 604</b>	<b>-780 443</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	3 919 710	892 596
	<b>914 106</b>	<b>112 153</b>
Erhållen ränta	4 547	13 564
Erlagd ränta	-485 556	-803 097
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>433 097</b>	<b>-677 380</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	654 600	475 226
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-412 150	-253 257
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>675 548</b>	<b>-455 411</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-145 042	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-145 042</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	970 000	4 220 000
Amortering av lån	-218 414	-4 465 756
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>751 586</b>	<b>-245 756</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>1 282 092</b>	<b>-701 167</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 737 987</b>	<b>2 439 154</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 020 079</b>	<b>1 737 987</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Björkslingan 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.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	1,86 %
Yttertak	30,93 %
Fasader	46,40 %
Balkonger	1,86 %
Fönster	30,93 %
Stamledningar VA	3,71 %
Stamledningar Värme	6,19 %
Styr & övervakning	6,19 %
El	4,22 %
Maskiner och inventarier	20,00 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### 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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### 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	4 447 848	4 030 615
Hysesintäkter, bostäder	1 236 261	1 274 653
Hysesintäkter, lokaler	180 290	263 508
Hysesintäkter, p-platser	41 760	47 538
Kabel-TV/Bredband	139 668	139 668
Drift	13 572	15 492
Administrativ avgift	7 810	686
Andrahandsuthyrning	490	4 818
<b>Summa</b>	<b>6 067 699</b>	<b>5 776 978</b>

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-3	-6
Övriga rörelseintäkter	3 300	3 360
<b>Summa</b>	<b>3 297</b>	<b>3 354</b>

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	187 889	184 240
Städning	180 006	182 374
Besiktning och service	122 907	164 971
Trädgårdsarbete	37 532	82 386
Snöskottning	105 272	150 224
Klottersanering	994	2 363
Övrigt	19 342	30 504
<b>Summa</b>	<b>653 942</b>	<b>797 062</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	14 976	135 791
Bostäder	32 460	59 125
Tvättstuga	25 260	40 710
Trapphus/port/entr	994	1 800
Soprum/miljöanläggning	13 756	6 638
Dörrar och lås/porttele	4 443	28 530
VA	19 735	47 765
Värme	1 988	0
Ventilation	4 550	39 498
El	19 335	43 563
Fönster	0	8 221
Gård/markytor	0	12 875
Garage och p-platser	0	4 738
Försäkringsärende/vattenskada	0	4 300
<b>Summa</b>	<b>137 497</b>	<b>433 554</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Soprum/miljöanläggning	0	30 425
Värme	0	188 294
Ventilation	237 117	310 250
Tak	35 000	0
Fönster	0	138 750
Gård/markytor	3 562	0
<b>Summa</b>	<b>275 679</b>	<b>667 719</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	134 727	119 028
Uppvärmning	1 358 150	1 284 767
Vatten	430 378	367 566
Sophämtning	133 696	118 041
<b>Summa</b>	<b>2 056 951</b>	<b>1 889 402</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	118 203	102 203
Tomträttsavgälder	467 400	467 400
Bredband	161 772	161 772
Bredband/Kabeltv	588	0
Arvode teknisk förvaltning	144 985	117 024
Fastighetsskatt	228 186	203 364
<b>Summa</b>	<b>1 121 134</b>	<b>1 051 763</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	10 665	9 187
Övriga förvaltningskostnader	182 854	139 173
Juridiska kostnader	208 755	164 399
Revisionsarvoden	28 500	26 410
Ekonomisk förvaltning	102 847	98 426
Konsultkostnader	67 900	88 875
<b>Summa</b>	<b>601 521</b>	<b>526 470</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	235 197	229 194
Sociala avgifter	73 898	71 993
Övriga personalkostnader	1 071	1 023
<b>Summa</b>	<b>310 166</b>	<b>302 210</b>

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Övriga räntekostnader	4	414
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	483 171	802 345
<b>Summa</b>	<b>483 175</b>	<b>802 759</b>

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	124 647 957	124 647 957
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>124 647 957</b>	<b>124 647 957</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-8 980 010	-8 099 666
Årets avskrivning	-3 898 368	-880 344
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-12 878 378</b>	<b>-8 980 010</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>111 769 579</b>	<b>115 667 947</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	104 621 000	92 044 000
Taxeringsvärde mark	126 682 000	141 609 000
<b>Summa</b>	<b>231 303 000</b>	<b>233 653 000</b>

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	61 250	61 250
Årets inköp	121 228	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>182 478</b>	<b>61 250</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-21 441	-9 189
Årets avskrivning	-21 342	-12 252
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-42 783</b>	<b>-21 441</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>139 695</b>	<b>39 809</b>

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	23 814	0
<b>Summa pågående arbeten</b>	<b>23 814</b>	<b>0</b>

## NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	3 579	11 585
Övriga fordringar	3 506	4 782
<b>Summa</b>	<b>7 085</b>	<b>16 367</b>

## NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	137 928	122 064
Fastighetsskötsel	46 948	46 220
Uppvärmning	159 236	796 148
Försäkringspremier	106 512	96 901
Tomträtt	116 850	116 850
Bredband	12 240	12 240
Förvaltning	38 600	41 153
<b>Summa</b>	<b>618 314</b>	<b>1 231 576</b>

## NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SBAB	2026-09-02	3,00 %	3 650 203	3 762 554
SBAB	2026-02-17	2,85 %	4 615 726	4 625 913
SBAB	2026-10-13	2,81 %	7 226 278	7 322 154
<b>Summa</b>			<b>15 492 207</b>	<b>15 710 621</b>
Varav kortfristig del			15 492 207	15 710 621

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 408 127 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26 278	27 060
Städning	14 313	14 681
El	12 677	13 014
Uppvärmning	115 062	128 913
Vatten	119 756	92 196
Utgiftsräntor	0	2 381
Förutbetalda avgifter/hyror	492 634	539 114
<b>Summa</b>	<b>780 720</b>	<b>817 359</b>

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

40 000 000

2024-12-31

40 000 000

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjningen på 7% som beslutades under hösten 2025 trädde i kraft den 1 februari 2026.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-30.

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

Stockholm

---

Catherine Alatheia Evans  
Styrelseledamot

---

Eva Helena Preisler  
Styrelseledamot

---

Knut Gustav Pennanen  
Styrelseledamot

---

Lovisa Grimsell  
Ordförande

---

Sven Lindqvist  
Styrelseledamot

---

Thyra Brusewitz  
Styrelseledamot

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

---

Jacob Biderholt  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

04.05.2026 21:35

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 04.05.2026 12:49

**DOCUMENT ID:**

ryjTFIIR-I

**ENVELOPE ID:**

HkjaFxUA-g-ryjTFIIR-I

**DOCUMENT NAME:**

Brf Björkslingan, 769617-7737 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

**SHA-512:**

c50b7297e9168ccd1bfb5d1b7f0fb9a10a529d32a131e2f03e34e74c8f4fc42cff2ea37bff0b1b251cf71fcfc2cb7931cbf33b5f2a68989e40cc698a2bcdb2e3

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. Anna Lovisa Grimsell lovisa@bjorkslingan.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 12:54 04.05.2026 12:54	eID Low	Swedish BankID IP: 217.21.226.227
2. Catherine Alatheia Evans alatheia.evans@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 13:10 04.05.2026 12:49	eID Low	Swedish BankID IP: 94.254.123.226
3. Eva Helena Preisler helena@bjorkslingan.se	 Signed Authenticated	04.05.2026 13:41 04.05.2026 13:40	eID Low	Swedish BankID IP: 89.160.5.123
4. Sven Lindqvist sven@bjorkslingan.se	 Signed Authenticated	04.05.2026 13:53 04.05.2026 13:51	eID Low	Swedish BankID IP: 84.218.12.142
5. THYRA MARIA PETERSD OTTER BRUSEWITZ thyra.brusewitz@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 15:50 04.05.2026 15:49	eID Low	Swedish BankID IP: 217.21.224.233
6. KNUT GUSTAV PENNANE N knut@bjorkslingan.se	 Signed Authenticated	04.05.2026 20:52 04.05.2026 20:51	eID Low	Swedish BankID IP: 81.204.215.184
7. CARL JACOB MATTIAS BI DERHOLT jacob.biderholt@parameterrevision.se	 Signed Authenticated	04.05.2026 21:35 04.05.2026 21:34	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.103.21

\* 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