



Välkommen till årsredovisningen för Brf Björknäs 1:5

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
Upplysning vid förlust	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

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 lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Nacka.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-02-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-01-03 och nuvarande stadgar registrerades 2022-03-08 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
Björknäs 1:5	2006	Nacka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-hansa Försäkring Filial

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1980.

Föreningen har 7 bostadsrätter om totalt 714 kvm. Byggnadernas totalyta är 714 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lisbet Katarina Gabrielsson	Ordförande
Carl Ricard Chramer	Styrelseledamot
Jerzy Zubaczek	Styrelseledamot
Linn Madeleine Charlotte Friberg	Suppleant

Valberedning

Barbara Figler

Firmateckning

Firmantecknas av styrelsen

Revisorer

Oscar Holmberg Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-03-20.

Extra föreningsstämma hölls 2025-11-09. Skurusund no 8 erbjudande.

Extra föreningsstämma hölls 2025-11-09. Oscar Holmbergs förslag.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2027.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2018 ● Spolning och genomgång av stammar - Bra resultat, ej behov av stamreovering
- 2019 ● Fönsterrenovering
Tackläggage lgh 6
- 2019-2020 ● Ny pumpgrop (avlopp)
- 2021 ● Renovera taket lilla huset
- 2024 ● Renovera utomhustrappa
Renovera bryggan inkl. plank
Renovera stödmur
- 2025 ● Balkonger
Renovera vindskivor, annat träarbete, bodarna

Planerade underhåll

- 2027 ● Taket, trappuppgångarna

Avtal med leverantörer

Bergvärmepump service	Vi värmer Sverige AB
Bredband/TV	Telia AB
Ekonomisk förvaltning	SBC
Elleverantör	Boo Energi
Nacka Kommun	Vatten/Avfall
Städning	Tower Clean Stockholm AB

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 9 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 10 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	506 294	500 386	494 727	404 802
Resultat efter fin. poster	-646 514	-697 211	-79 295	-337 368
Soliditet (%)	24	37	51	52
Yttre fond	42 180	114 330	82 800	41 400
Taxeringsvärde	14 060 000	13 800 000	13 800 000	13 800 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	700	700	692	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,7	99,9	93,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 482	3 782	3 081	3 081
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 482	3 782	3 081	3 081
Sparande / kvm totalyta, kr	-21	3	35	-340
Elkostnad / kvm totalyta, kr	156	195	218	243
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	75	88	70	54
Energikostnad / kvm totalyta, kr	231	283	288	297
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,16	4,50	3,94	-
Räntekänslighet (%)	6,40	5,40	4,45	-

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

Övergången från K2 till K3 ökade avskrivningarna för materiella anläggningskostnader

Underhållsreparationerna för balkonger, träarbeten och målning taklister, takfot, fasad och bodarna samt slutbetalning av muren.

Avgiften höjs med 5 % för att täcka ökade inflations- och elkostnader

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	1 950 100	-	-	1 950 100
Upplåtelseavgifter	2 916 132	-	-	2 916 132
Fond, yttre underhåll	114 330	-114 330	42 180	42 180
Balanserat resultat	-2 561 530	-582 881	-42 180	-3 186 590
Årets resultat	-697 211	697 211	-646 514	-646 514
Eget kapital	1 721 822	0	-646 514	1 075 307

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 144 410
Årets resultat	-646 514
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-42 180
Totalt	-3 833 105

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	42 180
Balanseras i ny räkning	-3 790 925

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	506 294	500 386
Summa rörelseintäkter		506 294	500 386
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-850 790	-961 244
Övriga externa kostnader	8	-75 783	-35 202
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-133 646	-94 356
Summa rörelsekostnader		-1 060 219	-1 090 802
RÖRELSERESULTAT		-553 924	-590 416
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		725	3 872
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-93 315	-110 666
Summa finansiella poster		-92 590	-106 794
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-646 514	-697 211
ÅRETS RESULTAT		-646 514	-697 211

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 16	4 090 381	4 220 784
Maskiner och inventarier	11	0	3 243
Summa materiella anläggningstillgångar		4 090 381	4 224 027
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 090 381	4 224 027
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	13 448
Övriga fordringar	12	11 673	11 426
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	20 616	13 104
Summa kortfristiga fordringar		32 289	37 978
Kassa och bank			
Kassa och bank		266 488	404 168
Summa kassa och bank		266 488	404 168
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		298 777	442 146
SUMMA TILLGÅNGAR		4 389 158	4 666 173

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 866 232	4 866 232
Fond för yttre underhåll		42 180	114 330
Summa bundet eget kapital		4 908 412	4 980 562
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 186 590	-2 561 530
Årets resultat		-646 514	-697 211
Summa ansamlad förlust		-3 833 105	-3 258 740
SUMMA EGET KAPITAL		1 075 307	1 721 822
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	3 200 000	2 700 000
Leverantörsskulder		18 297	157 298
Skatteskulder		23 478	22 533
Övriga kortfristiga skulder		320	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	71 755	64 521
Summa kortfristiga skulder		3 313 850	2 944 352
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 389 158	4 666 173

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-553 924	-590 416
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	133 646	94 356
	-420 278	-496 060
Erhållen ränta	725	3 872
Erlagd ränta	-92 423	-112 159
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-511 976	-604 348
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	5 689	-30 791
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-131 393	159 840
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-637 680	-475 299
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	500 000	500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	500 000	500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-137 680	24 701
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	404 168	379 467
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	266 488	404 168

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Björknäs 1:5 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 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	1,77 %
Yttertak	1,77 %
Fasader	3,25 %
Balkonger	1,95 %
Fönster	4,10 %
Stamledningar Värme	2,51 %
Styr & övervakning	3,90 %
Ventilation	7,09 %
El	5,20 %

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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter bostäder	467 808	467 808
Hysesintäkter p-plats	2 000	0
Intäkter kabel-TV	31 836	31 836
Påminnelseavgift	240	120
Pantsättningsavgift	2 940	573
Överlåtelseavgift	1 470	0
Administrativ avgift	0	49
Öres- och kronutjämning	0	0
Summa	506 294	500 386

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	29 938	25 000
Städning enligt avtal	23 694	32 315
Sotning	0	5 694
Brandskydd	0	3 698
Myndighetstillsyn	10 000	0
Gårdkostnader	508	5 464
Gemensamma utrymmen	926	690
Förbrukningsmaterial	7 462	5 427
Summa	72 528	78 287

NOT 4, REPARATIONER	2025	2024
Reparationer	9 450	0
Värmeanläggning/undercentral	3 838	3 594
Elinstallationer	5 844	0
Fönster	11 000	0
Summa	30 132	3 594

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Dörrar och lås	43 250	0
VVS	0	16 978
Tak	211 625	0
Fasader	68 171	0
Balkonger/altaner	89 375	374 292
Hamn	0	48 680
Mark/gård/utemiljö	85 751	165 402
Summa	498 172	605 352

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	111 282	139 545
Vatten	53 864	62 724
Sophämtning/renhållning	16 891	15 386
Summa	182 037	217 655

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	26 670	13 110
Kabel-TV	8 987	0
Bredband	20 196	31 836
Fastighetsskatt	12 068	11 410
Summa	67 921	56 356

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	738	0
Tele- och datakommunikation	0	490
Juridiska åtgärder	13 486	0
Inkassokostnader	463	519
Fritids och trivselkostnader	935	0
Föreningskostnader	1 178	488
Förvaltningsarvode enl avtal	30 552	28 953
Överlåtelsekostnad	2 058	0
Pantsättningskostnad	4 411	860
Administration	16 345	3 892
Konsultkostnader	5 619	0
Summa	75 783	35 202

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	93 286	110 335
Dröjsmålsränta	29	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	331
Summa	93 315	110 666

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	5 415 699	5 415 699
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	5 415 699	5 415 699
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 194 915	-1 107 075
Årets avskrivning	-130 403	-87 840
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 325 318	-1 194 915
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	4 090 381	4 220 784
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	9 600 000	8 800 000
Taxeringsvärde mark	4 460 000	5 000 000
Summa	14 060 000	13 800 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	115 696	115 696
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	115 696	115 696
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-112 453	-105 937
Årets avskrivning	-3 243	-6 516
Utgående ackumulerad avskrivning	-115 696	-112 453
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	3 243

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	11 673	11 426
Summa	11 673	11 426

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	4 400	0
Förutbet försäkr premier	13 563	13 104
Förutbet kabel-TV	817	0
Förutbet bredband	1 836	0
Summa	20 616	13 104

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2026-02-28	2,71 %	500 000	500 000
Swedbank	2026-02-28	2,71 %	500 000	500 000
Swedbank	2026-02-28	2,71 %	700 000	700 000
Swedbank	2026-02-28	2,71 %	500 000	500 000
Swedbank	2026-02-28	2,71 %	500 000	500 000
Swedbank	2026-01-28	2,75 %	500 000	
Summa			3 200 000	2 700 000
Varav kortfristig del			3 200 000	2 700 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 200 000 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	147	0
Uppl kostn el	11 958	14 622
Uppl kostn räntor	9 154	8 262
Uppl kostn vatten	5 495	0
Uppl kostnad Sophämtning	1 416	0
Förutbet hyror/avgifter	43 585	41 637
Summa	71 755	64 521

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

3 200 000

2024-12-31

2 860 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-02.

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

Nacka

Lisbet Katarina Gabrielsson
Ordförande

Carl Ricard Chræmer
Styrelseledamot

Jerzy Zubaczek
Styrelseledamot

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

Oscar Holmberg
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.03.2026 07:33

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 02.03.2026 14:35

DOCUMENT ID:

S1gxVzzQYZe

ENVELOPE ID:

B1e1VMzXt-e-S1gxVzzQYZe

DOCUMENT NAME:

Brf Björknäs 1:5, 716417-6708 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

9a1438cd8db22bb42346ba1103f8073fd6fb353027231c
be6852dc3eb9be9ac48473093d6078d24151177686724
6b1d58507da123b05e09cb9224af19c99d5f2

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. Lisbet Katarina Gabrielsson gabrielssonlisbet@gmail.com	 Signed Authenticated	02.03.2026 15:37 02.03.2026 15:33	eID Low	Swedish BankID IP: 81.236.244.107
2. JERZY ZUBACZEK jerzy.zubaczek@telia.com	 Signed Authenticated	03.03.2026 11:47 02.03.2026 20:34	eID Low	Swedish BankID IP: 81.236.247.93
3. Carl Ricard Chramer ricard.chramer@gmail.com	 Signed Authenticated	03.03.2026 20:36 03.03.2026 20:35	eID Low	Swedish BankID IP: 62.20.243.141
4. Oscar Holmberg oscar@spaderess.se	 Signed Authenticated	04.03.2026 07:33 04.03.2026 07:31	eID Low	Swedish BankID IP: 31.40.213.115

* 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 för Brf Björknäs 1:5

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

Organisationsnummer: 716417-6708

Till föreningsstämman i Brf Björknäs 1:5

Jag har i egenskap av förtroendevald revisor (lekmannarevisor) granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning av Brf Björknäs 1:5 för räkenskapsåret 2025.

Anmärkning om oberoende

Jag vill uppmärksamma stämman på att jag var styrelsens ordförande under perioden januari–maj 2025, innan jag lämnade uppdraget och valdes till revisor vid ordinarie föreningsstämma i maj 2025 (i årsredovisningen anges felaktigt mars). Det innebär att jag granskar en period då jag själv ingick i styrelsen. Jag har strävat efter att genomföra granskningen sakligt och objektivt, men stämman bör beakta detta förhållande vid sin bedömning av denna rapport.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och att förvaltningen sköts på ett sätt som är bra för föreningen och dess medlemmar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att genom en lekmannamässig granskning bedöma om årsredovisningen och bokföringen ger en rättvisande bild samt om styrelsens förvaltning har skett på ett ändamålsenligt sätt. Granskningen är inte en auktoriserad revision enligt ISA och ger därför inte samma säkerhetsnivå som en sådan revision.

Vad jag har granskat

Jag har gått igenom bokföring, verifikationer, styrelsens protokoll och årsredovisningen för att bedöma om dessa ger en rättvisande bild av föreningens ekonomi.

Resultat och ekonomisk ställning

Årets resultat visar en förlust på 646 514 kr. Förlusten beror till stor del på två saker:

- **Avskrivningar på 133 646 kr.** Avskrivningar är en bokföringsmässig kostnad som inte innebär att pengar lämnar föreningen. De speglar att byggnadens bokförda värde minskar över tid. Avskrivningarna ökade under året till följd av övergången från regelverket K2 till K3.

- **Planerat underhåll på 498 172 kr.** Under året har föreningen genomfört större underhållsarbeten, bland annat renovering av balkonger, tak, fasad och utemiljö. Dessa arbeten är nödvändiga för att bevara fastighetens skick och värde, och är inte kostnader som återkommer i samma omfattning varje år. Underhållet finansierades genom ett nytt lån på 500 000 kr.

Om man bortser från avskrivningar och det planerade underhållet går föreningens löpande drift i princip jämnt ut.

Föreningens ekonomiska läge

Trots den bokföringsmässiga förlusten bedömer jag att föreningens ekonomiska ställning är stabil:

- **Kassan** uppgår till 266 488 kr, vilket motsvarar drygt hälften av årsintäkterna. Detta ligger i linje med styrelsens beslutade mål för likviditet, att kassan ska uppgå till omkring 50 procent av årsintäkterna. Belåningen uppgår till 3 200 000 kr, vilket motsvarar 4 482 kr per kvadratmeter. Det är en låg nivå.
- **Ränteläget** har förbättrats. Räntekostnaderna minskade från 110 666 kr 2024 till 92 590 kr 2025.
- **Avgiftshöjning.** Styrelsen har höjt avgiften med 5 procent för att möta ökade kostnader, vilket stärker föreningens intäkter framöver.

Uttalande

Enligt min bedömning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per den 31 december 2025 och av dess resultat för året.

Med beaktande av ovan nämnda oberoendeförhållande tillstyrker jag att föreningsstämman:

- fastställer resultaträkningen och balansräkningen,
- disponerar resultatet enligt styrelsens förslag, samt
- beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Vad gäller ansvarsfrihet för perioden januari–maj 2025, då jag själv ingick i styrelsen, avstår jag från att uttala mig och överlämnar den bedömningen till stämman.

Nacka, den 2026-03-02

Oscar Holmberg



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.03.2026 07:34

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 02.03.2026 14:35

DOCUMENT ID:

BJbyNzzQYWx

ENVELOPE ID:

BkyEzG7tZe-BJbyNzzQYWx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Björknäs 1.5 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

a0cb807203215360a792bddd9d4cf20a5e97a047ea4c7
b1114a2858972382a2b1b1a81c1655b161d85785057a8
69f81ed74f4cf238339172a6f652f47635ebea

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Oscar Holmberg	Signed	04.03.2026 07:34	eID	Swedish BankID
oscar@spaderess.se	Authenticated	04.03.2026 07:33	Low	IP: 31.40.213.115

* 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