

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Björns Trädgård Nr 4

716417-9652

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Björns Trädgård Nr 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen har utgjorts av:

Johan Winqvist	ledamot och ordförande
Leif Ohlsson	ledamot och sekreterare
Sofia Edshammar	ledamot och kassör
Björn Engberg	ledamot
Susie Broqvist Lundegård	ledamot
Christer Hillbom	suppleant

Revisorer har varit:

Matilda Ivarsson	ordinarie, intern
Eva Stein	ordinarie, extern (Chaya Research AB)
Patrik Lundström	suppleant, intern
Iann Lundegård	suppleant, intern

Förvaltningsprinciper

Underordnat lagar och föreningens stadgar, förvaltas föreningen utifrån en särskild, till medlemmar distribuerad, Föreningspolicy. Häri ingår även Policy för kommersiella lokaler.

Föreningen håller medlemsbaserade register i form av medlemsförteckning, och pantregister samt avtal och handlingar för boendet, såsom för överlåtelse, medlemskap och för part, medlem och/eller lägenhet, specifika förhållanden och är därmed personuppgiftsansvarig.

Ändamålet med registrering av eventuella personuppgifter är att kunna genomföra aktuella uppdrag mellan medlem och förening. Behandlingen av personuppgifter sker enligt dataskyddsförordningen (GDPR) regler.

Utlämnande av personuppgifter enligt ovan (och enligt avtal) kan göras till personuppgiftsbiträden såsom mäklare och finansinstitut när detta är påkallat, såsom för överlåtelse och vid pantförskrivning samt vidare till myndigheter och revisorer samt avtalade förvaltare av föreningens uppdrag och administration.

Föreningen är fortsatt medlem hos Stockholms Fastighetsägare, för såväl säkerställande av förlöpande information om fastighetsförvaltning som hjälp i juridiska och tekniska frågor.

För revision anlitas sedan några år Eva Stein, numera Chaya Research AB.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 13 maj 2025. Någon extra stämma eller informellt möte med föreningens medlemmar har inte genomförts detta år.

Styrelsen har under året haft 9 stycken protokollförda ordinarie sammanträden, varav ett innefattande konstituering av ny styrelse. Inga extra styrelsesammanträden har hållits. Ett möte har hållits med styrelsen för Brf Gråberget 17 (grannfastigheten på andra sidan Tjärhovsgatan), främst gällande frågor kring lokalhyresgäster. Någon samverkan med Brf Sturen Större (grannfastigheten på andra sidan Östgötagatan) har inte förevarit under året. Ej heller har någon gemensam aktivitet genomförts med grannfastigheten över gården, på Björns Trädgårdsgränd.

Information

Under året har aktuell information fortlöpande, vid behov, distribuerats såväl till föreningens medlemmar som till dess hyresgäster. Björninfo, inkluderande separat årsrapport 2024, har utgivits i januari 2025. Föreningens internetplats, Björnwebben, har under året varit aktiv och utgör nu grunden för föreningens referensdokumentation: <https://brfbjorn.se/dokument/> med lösenord = aktuell portkod.

Medlemmar

Nya medlemmar i föreningen är:
Inga nya medlemmar detta år.

Följande har avflyttat och upphört vara medlemmar:
Ingen avflyttning detta år.

Antalet röstberättigade medlemmar per 31 december 2025 var oförändrat 21 stycken.

Lägenheter och lokaler

Föreningen har upplåtit 21 lägenheter med bostadsrätt och 10 lokaler med hyresrätt.

Lägenheterna har fördelats enligt följande:

5 st 2 rum och kök,
4 st 3 rum och kök,
8 st 4 rum och kök,
4 st 5 rum och kök.

Sammanlagd lägenhetsyta: 2 017 kvm

Lokalerna utgörs av:

8 st butiker i gatuplanet,
2 st lager/verkstad i källaren.

Sammanlagd lokalyta: 801 kvm.

Husets disponering av lägenheter och lokaler har under året varit oförändrad.

Fastigheten

Fastighetens taxeringsvärde uppgick till 97 426 000 kr. Lokalerna taxerades till 10 426 000 kr, vilket är underlag för fastighetsskatt, som utgår med 1 %. Resterande taxeringsvärde 87 000 000 kr faller på fastighetens bostäder.

För bostäderna betalade föreningen under 2025 en fastighetsavgift om 36 204 kr och för butiker och lokaler en fastighetsskatt om 104 426. Total betalning således 140 630 kr.

Fastighetsförsäkring är liksom föregående år tecknad hos Brandkontoret och gäller fullvärde. Som särskild tilläggsförsäkring finns en s k styrelseansvarsförsäkring. Sammanlagd försäkringskostnad uppgick till 73 458 kr.

Föreningen är andelsägare i Brandkontoret och har en s k allframtidsföräkring som medför en nedsättning av försäkringspremien.

Föreningens ordförande Johan Winqvist har, som ledamot i Brandkontorets högsta beslutande organ, Överstyrelsen, representerat föreningen.

Föreningens medlemmar har i genomsnitt betalat en årsavgift på 210 kronor per kvadratmeter bostadsyta. Årsavgiften är oförändrad sedan år 1996. I Avgiften ingår kostnader för värme, vatten och gemensamt avlopp, trappstädning och central sophantering samt husets allmänna drift avseende administration, yttre reparationer och underhåll. Tillbyggd balkong respektive terrass belastas berörda lägenheter med separat tilläggsavgift i enlighet med föreningens stadgar.

Hyresfrågor

Under året har en ny hyresgäst flyttat in, nämligen Ara Abrahamian för Snusstocken, med oförändrade avtalsvillkor för lokalen. Telenor har sagt upp den lilla lagerlokalen, nyttjad för serverar, i källaren, för avträdande i slutet av året.

Ett hyresavtal har, genom att de inte av någon part sagts upp för omförhandling, godkänts för förlängning under ytterligare en avtalsperiod med bibehållna villkor.

Hyrorna har, för samtliga hyresgäster, gått igenom och justerats utifrån hyreskontraktens klausuler för konsumentprisindex och förändrad fastighetsskatt.

Utveckling och underhåll

I likhet med tidigare år har ett antal gemensamma föreningsaktiviteter av underhålls- (och underhållnings-) karaktär genomförts:

- traditionell vår- respektive höststädning,
- lövsopning, snöskottning och sandning av gården,
- trapphusaktiviteter, såsom julgranar och blomsterdekorationer
- den traditionella höstfesten i vindslokalen
- samt gemensam grillafton på gården (tack för den, Paul).

Trädgårdsgruppen har förtjänstfullt sett till att det prunkat på gård och terrass och som

komplement har en gårdsgran lyst upp under årets mörkaste månad.

Väsentliga och större underhålls- och förbättringsområden har under året varit:

- Gården har gått igenom och fått ett ansiktslyft. Nya blomlådor har anskaffats och fyllts med nya växter. Asfaltsskiktet har setts över och renoverats och den trasiga ljusslingan ovanför muren har bytts ut.

- De planerade stamrenoveringarna har analyserats och planerats och därtill har ett antal tänkbara entreprenörer valts ut. Upphandlingsarbetet har påbörjats med diskussioner och offerter. Avsikten är att genomföra renoveringarna under 2026.

- Förbättringen av brandskyddet har slutförts enligt plan. Brandskyddsutrustning, instruktioner och skyltar samt dokumentation är nu på plats och rutiner och brandlarm har testats fullt ut. Brandtillsyn 2025/2026 har slutligen genomförts och godkänts.

Föreningens veckorutin, medlemmars ansvar för gårdsstädning mm, har upprätthållits med halvårsvis schemaläggning.

Avtalen för klottersanering, hissunderhåll, trappstädning, underhåll av värmecentral, tak och takvärmeanläggning har utvärderats, varvid entreprenaderna har behållits.

Utsikter för 2026

Utsikterna framåt ser fortsatt bra ut. Vi genomför mindre underhåll och förbättringar utifrån den femåriga verksamhetsplanen och räknar med att en god tid framöver klara av detta inom ramen för löpande driftintäkter. För 2026 är detta helt avhngigt av den tekniska omfattningen av planerade underhållsåtgärder. Detta år innefattas även de större åtgärder som skjutits upp från 2025, liksom ackumulerade medel härför.

Risken att behöva skjuta till ytterligare medel, exempelvis genom upptagande av nya lån, bedömer vi detta år som måttlig, då ambitionsnivån trots allt kan behöva justeras..

Ekonomi är stabiliserad på ett mindre årligt överskott, medräknat överskjutande medel från föregående år och inkluderande åtgärder enligt förbättringsplanen, som för år 2026 preliminärt omfattar 1 460 000 kronor. Baserat på 50-årsplanen ser vi dock ett behov av beslut om långsiktig finansiell positionering.

Förbättringsplanen för 2026 är mycket ambitiös och innefattar överskjutande arbeten från 2025. Planen innehåller omfattande rörarbeten i form av utbyte av huvudstammen för avlopp i källaren, byte av en sista, liten, vatten- och avloppsstam för separata WC:n på Östgötagatan 20, releining av badrumsstammen i 2:orna på Östgötagatan 18 samt översyn och reparation av rör och ventiler till radiatorsystem i källaren. I tillägg planeras underhållsmålning av portar och entréer samt eventuellt någon prioriterad fönstersektion.

I övrigt genomförs de mindre arbeten som påkallas för föreningens affärslokaler.

EKONOMI

Det ekonomiska utfallet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret samt den ekonomiska ställningen vid utgången av 2025 framgår av resultat- och balansräkningen.

Föreningens skattekostnad för fastigheten har summerats med utgångspunkt från en avgift på 1 724 kr per lägenhet samt en fastighetskatt på 1 % av taxeringsvärdet på lokaler och butiker. Total avgift för lägenheterna uppgick till 36 204 kr. Skatten för butiker och lokaler uppgick till 104 260 kr. Sammantagen skattekostnad uppgick därmed till 140 360 kr, därtill har en justering gjorts av tidigare bokad kostnad. Liksom tidigare betalar föreningen ej någon skatt för överskott i näringsverksamhet.

Ett utdrag från resultat- och balansräkningen visar att:

- Räntekostnaden för föreningens fastighetslån uppgick till 127 522 kr
- Föreningens fastighetslån uppgick vid årets utgång till 4 050 000 kr. Krediten löper sedan 28 december 2024 med 3 års bunden ränta på 3,14% fram till 28 december 2027.
- Under året har föreningens ekonomi belastats med kostnader på totalt 84 751 kr för reparationer och underhåll.
- Värme och varmvattenkostnader är liksom tidigare år föreningens största driftsmässiga utgiftspost. Kostnaden uppgick under året till 579 136 kr.

Avsättning för yttre underhåll

Avsättning för yttre underhåll för år 2025 budgeterat till 440 000 kr, varav stadgad avsättning till Fond för yttre underhåll är 292 278 kr. Årets utfall för underhållskostnader, 84 751 kr, exkluderas från fondavsättningen varför denna har föreslås uppgå till avrundade 210 000 kr.

Flerårsöversikt (tkr)	2025	2024	2023
Nettoomsättning	1 930	1 901	1 827
Resultat efter finansiella poster	670	590	221
Soliditet (%)	76,0	75,2	70,7
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	210	210	210
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 437	1 437	1 774
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 008	2 008	2 479
Sparande per kvm (kr/kvm)	213	245	233
Räntekänslighet (%)	9,3	9,3	11,5
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	222	205	184
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	22,7	22,8	23,8

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 412 183	0	-2 045 643	562 563	13 929 103
Avsättning underhållsfond		170 000	-170 000		0
Disposition av föregående års resultat:			562 563	-562 563	0
Årets resultat				670 442	670 442
Belopp vid årets utgång	15 412 183	170 000	-1 653 080	670 442	14 599 545

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 653 080
årets vinst	670 442
	-982 638

behandlas så att

Till yttre underhållsfond avsättes	210 000
i ny räkning överföres	-1 192 638
	-982 638

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 929 760	1 900 985
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 929 760	1 900 985
Rörelsekostnader	3		
Driftskostnader		-1 070 518	-1 082 963
Övriga externa kostnader	3	-124 498	-135 039
Personalkostnader		-43 519	-42 044
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-50 642	-50 642
Summa rörelsekostnader		-1 289 177	-1 310 688
Rörelseresultat		640 583	590 297
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		161 820	24 427
Räntekostnader och liknande resultatposter		-131 961	-52 161
Summa finansiella poster		29 859	-27 734
Resultat efter finansiella poster		670 442	562 563
Resultat före skatt		670 442	562 563
Årets resultat		670 442	562 563

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

18 236 186

18 286 828

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

219 307

132 510

Kassa och bank

Kassa och bank

748 672

112 573

Summa omsättningstillgångar

967 979

245 083

SUMMA TILLGÅNGAR

19 204 165

18 531 911

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		15 412 183	15 412 183
Fond för yttre underhåll		170 000	0
Summa bundet eget kapital		15 582 183	15 412 183
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 653 080	-2 045 643
Årets resultat		670 442	562 563
Summa fritt eget kapital		-982 638	-1 483 080
Summa eget kapital		14 599 545	13 929 103
Långfristiga skulder	5		
Övriga skulder		4 218 432	4 184 496
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		0	1 071
Skatteskulder		278 954	276 119
Övriga skulder		44 240	46 178
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		62 994	94 944
Summa kortfristiga skulder		386 188	418 312
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 204 165	18 531 911

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	640 583	590 297
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	50 642	60 478
Erhållen ränta	161 820	24 427
Erlagd ränta	-131 961	-52 161
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	721 084	623 041
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-86 797	21 802
Förändring av kortfristiga skulder	-32 124	15 978
Kassaflöde från den löpande verksamheten	602 163	660 821
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	33 936	0
Amortering av lån	0	-950 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	33 936	-950 000
Årets kassaflöde	636 099	-289 179
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	112 573	401 752
Likvida medel vid årets slut	748 672	112 573

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	446 502	442 168
Hyror lokaler	1 389 191	1 366 907
Övriga sidointäkter	94 067	91 910
	1 929 760	1 900 985

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och avlopp, trappstädning samt husets allmänna drift.

Not 3 Fastighetsförvaltning

	2025	2024
Fastighetsskötsel	124 080	97 725
Fastighetsskatt	140 464	165 517
El	47 704	42 162
Värme	474 422	453 931
Vatten och avlopp	104 714	81 682
Städning	50 238	55 977
Sopor	44 145	59 814
Fastighetsförsäkring	76 514	73 458
Förvaltningsarvode	29 275	29 275
Reparation och underhåll	84 751	126 155
Bankkostnader	1 144	1 862
Ersättningar till revisor	17 565	16 745
	1 195 016	1 204 303

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 128 319	10 128 319
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 128 319	10 128 319
Ingående avskrivningar	-586 491	-535 849
Årets avskrivningar	-50 642	-50 642
Utgående ackumulerade avskrivningar	-637 133	-586 491
Utgående redovisat värde	9 491 186	9 541 828
Taxeringsvärden byggnader	32 000 000	32 000 000
Taxeringsvärden mark	65 426 000	65 426 000
	97 426 000	97 426 000
Bokfört värde byggnader	9 491 186	9 541 828
Bokfört värde mark	8 745 000	8 745 000
	18 236 186	18 286 828

Not 5 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån som ska omsättas under 2027	4 050 000	4 050 000
Hysesdepositioner	168 432	134 496
	4 218 432	4 184 496

Not 6 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	16 000 000	16 000 000
	16 000 000	16 000 000

Årsredovisningen beslutades den 30 mars 2026

Stockholm



Johan Winqvist
Ordförande
2026-03-30



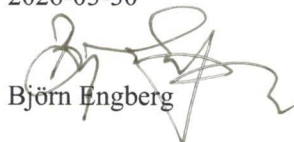
Leif Ohlsson
Sekreterare
2026-03-30



Sofia Edshammar
Kassör
2026-03-30



Susie Broqvist Lundegård
2026-03-30

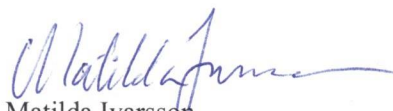


Björn Engberg
2026-03-30

Vår revisionsberättelse har lämnats den ^{14 april}~~30 mars~~ 2026



Eva Stein
Revisor



Matilda Ivarsson
Föreningens revisor