

Årsredovisning 2025

Brf Bjurholmsparken

769624-2242



Välkommen till årsredovisningen för Brf Bjurholmsparken

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. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-12-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-12-31 och nuvarande stadgar registrerades 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
Harven 38	2013	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1969.

Föreningen har 47 bostadsrätter om totalt 1 610 kvm och 2 lokaler om 75 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 685 kvm.

Styrelsens sammansättning

Niklas Sandwall	Ordförande
Jessica Jinzhi Liu	Styrelseledamot
Conny Möller	Suppleant
Hedda Hyland	Suppleant
Anna Sofia Lindberg	Styrelseledamot
Jessica Pehrsson	Styrelseledamot
Kent Eric Jardemark	Styrelseledamot

Valberedning

Kent Jardemark

Hedda Hyland

Firmateckning

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

Revisorer

David Trosell Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Utförda historiska underhåll

- 2022** ● Tätning av ytskikt och målning av räcken på kungsbalkonger plan 6
Tätning läckande terrass på plan 6
Installation avfuktare i undre källare
Installation av tryckstegringspump
- 2024** ● Trädfällning samt utemöbler innergård
- 2025** ● Åtgärdade dagvattenavlopp innergård
Stuprör åtgärdat
Terrassräcken som saknats installerade

Planerade underhåll

- 2025-2026** ● Puts Fasad öster
Puts Fasad norr mot Harven 37

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
El	Ellevio/Fortum
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Kabel-tv & bredband	Tele2
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Nabo
Värme	Stockholm Exergi
Vattenleverantör	Stockholm Vatten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

"Inga väsentliga förändringar avseende lån eller finansiering genomfördes. Vi hade en kostnadsmedveten hållning, bland annat genom att jag tog projektledarrollen för OVK-arbetet. På ett styrelsemöte diskuterades att se över lånen & avgift inför 2027." - tidigare ordförande.

Förändringar i avtal

Inga avtal sades upp eller ändrades under perioden.

Övriga uppgifter

- Utbyte av två trasiga takfläktar till tryckstyrda (energieffektivisering).
- Fönsterbyte för 23A mot Bjurholmsplan.
- OVK

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 59 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 61 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 881 658	1 895 937	1 789 566	1 678 618
Resultat efter fin. poster	-602 607	-245 137	-225 928	-644 458
Soliditet (%)	86	87	86	86
Yttre fond	145 207	107 043	76 328	38 164
Taxeringsvärde	67 925 000	69 031 000	69 031 000	69 031 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 042	1 042	1 001	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,9	88,5	89,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 977	8 977	9 598	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 578	8 578	9 171	9 171
Sparande / kvm totalyta, kr	-101	57	73	138
Elkostnad / kvm totalyta, kr	41	37	55	58
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	171	168	150	132
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	57	52	42	46
Energikostnad / kvm totalyta, kr	269	257	247	236
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,68	2,77	3,55	1,98
Räntekänslighet (%)	8,61	8,61	9,59	-

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

Det negativa resultatet beror på kombinationen mellan av dyra lån och ett historiskt negativt kassaflöde som tidigare motverkats genom lokalförsäljningar. Trenden vänds nu till 2026 istället genom en helhetsöversikt av föreningens ekonomi, där avgiften kraftigt höjs, och flera onödiga utgifter minimeras. Hittills ser detta lovande ut för 2026. Föreningens ekonomiska mål är att inledningsvis omförhandla lånen för att därefter påbörja amorteringen av dessa.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	97 085 000	-	-	97 085 000
Upplåtelseavgifter	1 140 747	-	-	1 140 747
Fond, yttre underhåll	107 043	-	38 164	145 207
Balanserat resultat	-2 718 023	-245 137	-38 164	-3 001 324
Årets resultat	-245 137	245 137	-602 607	-602 607
Eget kapital	95 369 630	0	-602 607	94 767 023

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 001 324
Årets resultat	-602 607
Totalt	-3 603 931

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	38 164
Att från yttre fond i anspråk ta	-90 875
Balanseras i ny räkning	-3 551 220
	-3 603 931

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	1 881 658	1 895 937
Övriga rörelseintäkter	3	6 075	5
Summa rörelseintäkter		1 887 733	1 895 942
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 487 511	-1 245 455
Övriga externa kostnader	9	-132 417	-149 835
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-341 208	-341 208
Summa rörelsekostnader		-1 961 136	-1 736 498
RÖRELSERESULTAT		-73 403	159 444
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 758	9 937
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-531 962	-414 518
Summa finansiella poster		-529 204	-404 581
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-602 607	-245 137
ÅRETS RESULTAT		-602 607	-245 137

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	108 740 235	109 068 939
Markanläggningar	12	74 437	86 941
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		108 814 672	109 155 880
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		108 814 672	109 155 880
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14 233	11 656
Övriga fordringar	14	186 240	106 218
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	164 068	149 100
Summa kortfristiga fordringar		364 541	266 974
Kassa och bank			
Kassa och bank		439 449	759 062
Summa kassa och bank		439 449	759 062
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		803 990	1 026 036
SUMMA TILLGÅNGAR		109 618 662	110 181 916

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		98 225 747	98 225 747
Fond för yttre underhåll		145 207	107 043
Summa bundet eget kapital		98 370 954	98 332 790
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 001 324	-2 718 023
Årets resultat		-602 607	-245 137
Summa fritt eget kapital		-3 603 931	-2 963 160
SUMMA EGET KAPITAL		94 767 023	95 369 630
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	14 453 430	14 453 430
Summa långfristiga skulder		14 453 430	14 453 430
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		81 579	50 630
Skatteskulder		9 084	8 189
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	307 546	300 036
Summa kortfristiga skulder		398 209	358 855
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		109 618 662	110 181 916

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-73 403	159 444
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	341 208	341 208
	267 805	500 652
Erhållen ränta	2 758	9 937
Erlagd ränta	-531 962	-524 602
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-261 399	-14 013
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-97 567	-50 355
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	39 354	-12 184
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-319 612	-76 552
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-1 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-319 612	-1 076 552
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	759 062	1 835 613
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	439 449	759 062

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

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:

Byggnad	0,50 %
Markanläggningar	5,00 %

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	1 549 776	1 549 776
Hysesintäkter, lokaler	168 147	168 792
Kabel-TV/Bredband	128 616	128 616
Övriga intäkter	35 119	48 753
Summa	1 881 658	1 895 937

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-0	5
Övriga rörelseintäkter	6 075	0
Summa	6 075	5

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	67 316	64 216
Besiktning och service	76 616	99 358
Städning	67 322	53 957
Hiss	3 705	5 866
Trädgårdsarbete	0	238
Övrigt	0	18 060
Summa	214 959	241 695

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	32 232	0
Dörrar och lås/porttele	414	0
VA	9 372	59 144
Ventilation	136 720	0
El	8 900	0
Hissar	9 534	51 363
Tak	3 625	0
Fasader	22 813	0
Fönster	9 350	0
Staket/grind/terrass	15 000	0
Summa	247 960	110 507

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Fönster	90 875	0
Summa	90 875	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	68 614	61 959
Uppvärmning	288 422	282 613
Vatten	96 425	88 099
Sophämtning	120 786	103 242
Summa	574 247	535 913

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	48 145	45 221
Övrigt	26 686	17 080
Bredband/Kabeltv	144 278	159 397
Arvode teknisk förvaltning	50 084	47 776
Fastighetsskatt	90 278	87 866
Summa	359 471	357 340

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	1 294	377
Övriga förvaltningskostnader	49 799	61 739
Juridiska kostnader	3 125	6 075
Revisionsarvoden	27 500	31 875
Ekonomisk förvaltning	50 699	49 769
Summa	132 417	149 835

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	531 962	413 905
Övriga räntekostnader	0	613
Summa	531 962	414 518

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	113 406 096	113 406 096
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	113 406 096	113 406 096
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 337 157	-4 008 453
Årets avskrivning	-328 704	-328 704
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 665 861	-4 337 157
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	108 740 235	109 068 939
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>47 665 460</i>	<i>47 665 460</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 925 000	23 031 000
Taxeringsvärde mark	42 000 000	46 000 000
Summa	67 925 000	69 031 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	250 000	250 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	250 000	250 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-163 059	-150 555
Årets avskrivning	-12 504	-12 504
Utgående ackumulerad avskrivning	-175 563	-163 059
Utgående restvärde enligt plan	74 437	86 941

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	150 082	150 082
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	150 082	150 082
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-150 082	-150 082
Utgående ackumulerad avskrivning	-150 082	-150 082
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	50 711	50 136
Övriga fordringar	75 000	0
Extern levreskontra	53 901	53 901
Avräkningskonto, eko. förvaltning	6 628	2 181
Summa	186 240	106 218

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	119 421	116 418
Fastighetsskötsel	17 494	16 829
Försäkringspremier	12 155	11 677
Förvaltning	14 998	4 176
Summa	164 068	149 100

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2027-01-28	3,51 %	4 000 000	4 000 000
SEB	2027-03-28	2,70 %	5 200 000	5 200 000
SEB	2028-06-28	4,78 %	5 253 430	5 253 430
Summa			14 453 430	14 453 430

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 453 430 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
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38 827	35 843
El	5 480	4 088
Uppvärmning	38 948	36 565
Vatten	16 114	14 697
Utgiftsräntor	13 995	13 995
Förutbetalda avgifter/hyror	174 182	174 848
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
Summa	307 546	300 036

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	40 000 000	40 000 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-06-05.

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Niklas Sandwall
Ordförande

Anna Sofia Lindberg
Styrelseledamot

Jessica Jinzhi Liu
Styrelseledamot

Jessica Pehrsson
Styrelseledamot

Kent Eric Jardemark
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Ernst & Young AB
David Trosell
Auktoriserad revisor



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bjurholmsparken, org.nr 769624-2242

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bjurholmsparken 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 *Revisorns 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.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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:

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





**Shape the future
with confidence**

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Bjurholmsparken 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 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.

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 trygghetssätt.

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:

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

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 överträdelser 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.

Nyköping, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

David Trosell
Auktoriserad revisor