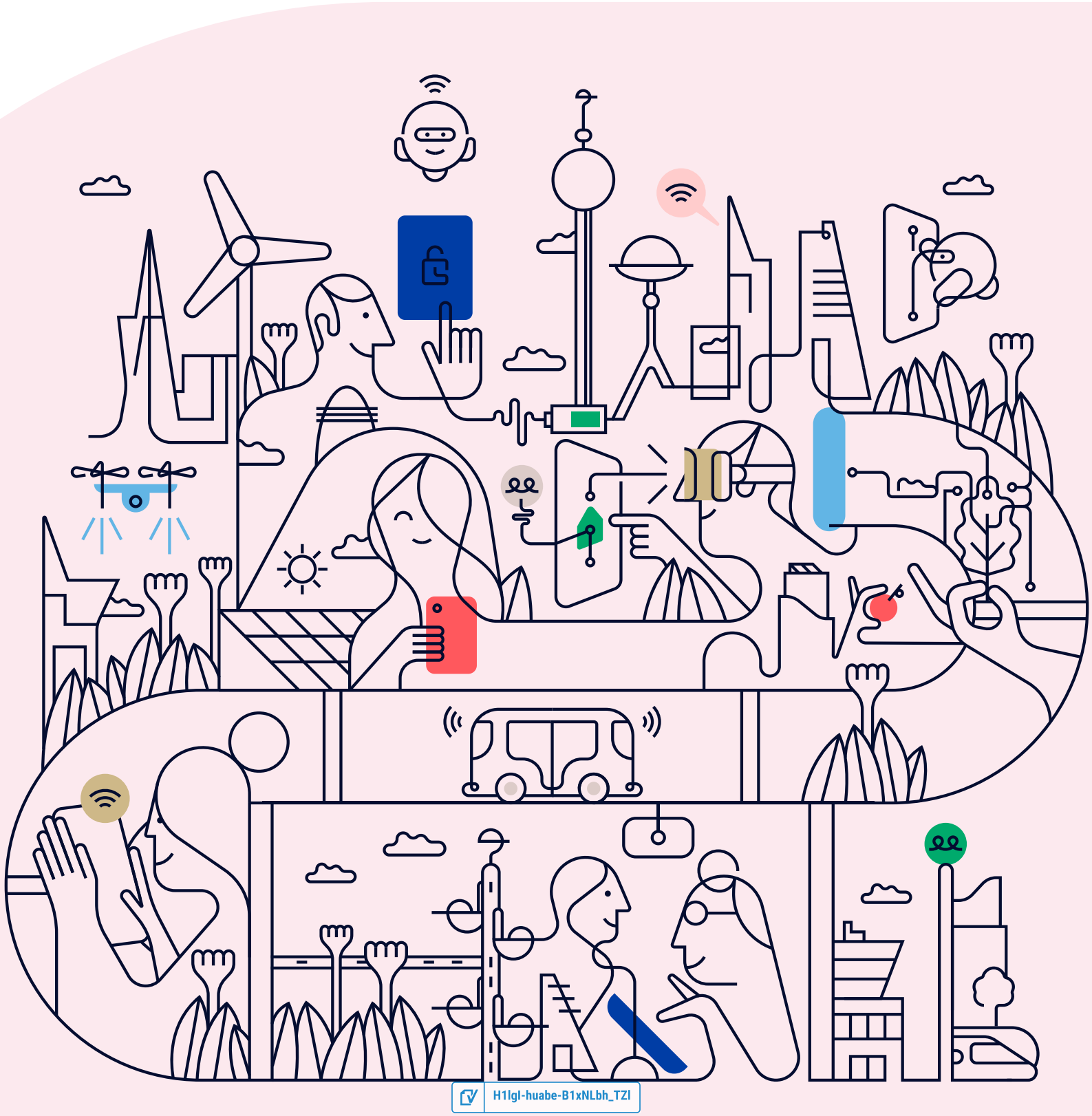
2025
Årsredovisning

Brf Björken Nr 7



Välkommen till årsredovisningen för Brf Björken Nr 7

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. 5
Flerårsöversikt ..... s. 6
Upplysning vid förlust ..... s. 6
Förändringar i eget kapital ..... s. 7
Resultatdisposition ..... s. 7

Resultaträkning ..... **s. 8**

Balansräkning ..... **s. 9**

Kassaflödesanalys ..... **s. 11**

Noter ..... **s. 12**

Underskrifter ..... **s. 18**

H1lgI-huabe-B1xNLbh_TZI

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.

H1lgl-huabe-B1xNLbh_TZI

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-10-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-10-21 och nuvarande stadgar registrerades 2025-12-16 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
Gobelängen 1	1942	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&P Insurance Consulting AB

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1943 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1943.

Föreningen har 45 bostadsrätter om totalt 1 918 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 918 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anders Rollsten	Ordförande
Julius Hellström	Styrelseledamot
Rozalin Johansson	Styrelseledamot
Sandra Karlsson	Styrelseledamot

Valberedning

Fredrik Morberg

Firmateckning

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

Revisorer

Peter Johansson	Auktoriserad revisor

H1lgl-huabe-B1xNLbh_TZI

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-01. Omröstning av föreningens nya stadgar..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

1991
- Nya fönster - Installerat treglasfönster

1995
- Omputsning av fasad
- Omläggning av tak

2002
- Elstambyte
- Rörstambyte

2006
- Byte av värmereglage

2007
- Sophus - Sophus byggt vid Pastellvägen

2009
- Balkongrenovering - Nygjutning av balkongplattor samt byte av räcken

2010
- Byte av avloppsrör i källargolv

2011
- STAD-ventiler installerade - Installerade för optimering av fjärrvärmen
- Byte av gemensamhetsdörrar - Klass 2-dörrar installerade till vind, vindskontor, hissrum, källare, cykelrum samt diverse övriga tekniska utrymmen
- Termostatbyte - Samtliga termostater i hela fastigheten utbytta
- Ventilationsfläkt utbytt - Fastighetens ventilationsfläkt på taket utbytt

2012
- Nya fönster - Samtliga fönster i fastigheten bytta (SP Fönster, treglas, Kipp-dreh)

2013
- Tilläggsisolering - Tilläggsisolering av hela byggnaden, i samband med fasadrenovering
- Tilluftsventiler - Nya tilluftsventiler installerade i samtliga lägenheter
- Fasadrenovering - Omputsning av fasad i samtliga väderstreck

2014
- Fasadbelysning - Belysning på balkonger och fasad installerad
- Stamspolning - Spolning av fastighetens samtliga huvudstammar och avloppsrör

2016
- Hissbyte - Byte av hissmaskineri och hisskorg

2018
- Digital tvättstugebokning - Digital tvättstugebokning installerad, bokning sker via internet eller pekskärm
- Ny entréport - Byte av entréport
- Brandvarnare, gemensamma utrymmen - Brandvarnare monterade på vartannat våningsplan i trapphus, port, vinds-/källarförråd, gemensamma utrymmen på vind och i källare samt tvättstuga

H1lgl-huabe-B1xNLbh_TZI

2018
- Ny bakdörr - Byte av bakdörr till källare
- Brandsläckare - Brandsläckare monterade i trapphus på varje våningsplan, i gemensamma utrymmen på vind och i källare, i tvättstuga samt UC
- Nytt passersytem - Införande av nyckelbrickor
- Förstärkning av väggar - Förstärkning av väggar i vissa tekniska utrymmen i källaren
- Hänvisningsarmaturer - Hänvisningsarmaturer installerade i källaren
- Byte av gemensamhetsdörrar - Klass 2-dörrar installerade till vind, tvättstuga, källarkontor samt ett tekniskt utrymme i källaren
- Brandskyddsarbete - Diverse brandskyddsarbete utfört
- Automatiserade dörrar - Installation av motoröppning av dörrar i fastigheten, via sensor eller armbågskontakt
- Sophus, belysning - El utdraget till sophus, samt montering av belysning på sophusets fasad
- Julgransfot - Nedgjutning av julgransfot på marken vid Pastellvägen
- Brandvarnare, lägenheter - Brandvarnare monterade i samtliga lägenheter

2019
- Eluttag på balkonger - Eluttag monterade på samtliga balkonger
- Byte av golvbrunnar - Byte av golvbrunnar i tekniska utrymmen

2020
- Underhåll av tak - Underhåll av tak samt utökad taksäkerhet
- Ventilation - Översyn samt åtgärd av fastighetens ventilation. Nya frånluftsdon monterade i kök och badrum
- Byte av avlopps- och dagvattenledningar i mark - Byte av avlopps- och dagvattenledningar i marken vid nordöstra hörnet av fasaden
- Kameraövervakning - Övervakningskamera installerad i cykelrum
- Byte av UC - Byte av fjärrvärmecentral som uppnått livslängd

2021
- Balkongtvätt - Utvändig tvätt av balkonger på norra sidan av byggnaden

2022
- Avfallshantering - Anpassning av delar av sophus till matavfallsinsamling
- Tvättstuga - Byte av torkskåp och torkrumsaggregat
- Byte av avlopps- och dagvattenledningar i mark - Byte av avlopps- och dagvattenledningar i marken vid norra fasaden

2023
- Kamerainspektion av fastighetens samtliga huvudstammar och avlopsrör
- Stamspolning - Spolning av fastighetens samtliga huvudstammar och avloppsrör

2025
- Byte av 1 st tvättmaskin
- Renovering av yttertrapp

H1lgl-huabe-B1xNLbh_TZI

Planerade underhåll

2026 Byte av 2 st tvättmaskiner samt 1 st torktumlare
Fastighetsnära källsorteringskärl

2027 Uppdatering av gångytor

2028 Byte av radiatortermostater

2029 Byte av avstängningsventiler för fastighetens vatten

2030 Energideklaration
OVK

Avtal med leverantörer

Brandskyddsutrustningsunderhåll	Brandsäkra AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Entrématta	Bergslagens Mattleasing AB
Fastighetsskötsel	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Gräsklippning av mark	Yrkeshjälp i Stockholm AB
Hissunderhåll	S:t Eriks Hiss AB
Internetleverantör	Tele 2, Telenor
Kabel-tv	Tele 2
Kommunikationsplattform	Boappa AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Passersystemunderhåll	SafeTeam i Sverige AB
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Snöröjning av tak	CC Plåt & Tak AB
Snörräjning av mark	Yrkeshjälp i Stockholm AB
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Trappstädning	Allmän Fastighetsvård AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har bundit en del lån på 1-3 år för att sprida utgångsdatum samt mer fördelaktiga räntor. Räntornas nedgång har gjort att vi kunnat öka amorteringstakten.

Föreningens kassa har stärkts under räkenskapsåret.

Föreningen har tagit fram en ny underhållsplan som sträcker sig till och med 2073, vilket ör en förutsättning för att kunna budgetera och spara för framtida underhåll.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 51 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 50 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

H1lgl-huabe-B1xNLbh_TZI

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 348 953	2 340 547	2 078 452	1 916 392
Resultat efter fin. poster	-73 102	-10 750	-312 046	-195 508
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	1 422 859	664 099	536 523	427 945
Taxeringsvärde	60 000 000	60 800 000	60 800 000	60 800 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 200	1 190	1 055	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,0	97,5	93,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 422	7 455	7 480	7 511
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 422	7 455	7 480	7 511
Sparande / kvm totalyta, kr	189	161	58	129
Elkostnad / kvm totalyta, kr	41	50	56	62
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	178	203	163	151
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	68	60	43	36
Energikostnad / kvm totalyta, kr	288	313	263	250
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,59	4,05	3,56	-
Räntekänslighet (%)	6,18	6,27	7,09	-

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

Årets kassaflöde är positivt (166 097), och anledningen till att årets resultat är negativt är avskrivningarna som görs på byggnaden. Föreningen strävar efter att få både ett positivt kassaflöde och årsresultat, och har bland annat därför investerat i en uppdaterad underhållsplan.

H1lgl-huabe-B1xNLbh_TZI

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	429 746	-	-	429 746
Fond, yttre underhåll	664 099	-	758 760	1 422 859
Balanserat resultat	-8 037 934	-10 750	-758 760	-8 807 443
Årets resultat	-10 750	10 750	-73 102	-73 102
Eget kapital	**-6 954 838**	**0**	**-73 102**	**-7 027 940**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 048 683
Årets resultat	-73 102
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-758 760
Totalt	**-8 880 545**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	116 783
Balanseras i ny räkning	**-8 763 762**

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

H1lgl-huabe-B1xNLbh_TZl

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 348 953	2 340 547
Summa rörelseintäkter		**2 348 953**	**2 340 547**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 193 397	-1 113 537
Övriga externa kostnader	8	-332 886	-270 991
Personalkostnader	9	-65 708	-65 710
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-319 044	-319 044
Summa rörelsekostnader		**-1 911 035**	**-1 769 282**
RÖRELSERESULTAT		**437 918**	**571 264**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 696	632
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-512 716	-582 647
Summa finansiella poster		**-511 020**	**-582 014**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-73 102**	**-10 750**
ÅRETS RESULTAT		**-73 102**	**-10 750**

H1lgl-huabe-B1xNLbh_TZI

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	7 077 918	7 396 962
Summa materiella anläggningstillgångar		**7 077 918**	**7 396 962**
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	2 300	2 300
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 300**	**2 300**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**7 080 218**	**7 399 262**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 162	5 490
Övriga fordringar	13	640 788	469 139
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	60 360	44 510
Summa kortfristiga fordringar		**713 310**	**519 139**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**713 310**	**519 139**
SUMMA TILLGÅNGAR		**7 793 528**	**7 918 401**

H1lgl-huabe-B1xNLbh_TZI

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		429 746	429 746
Fond för yttre underhåll		1 422 859	664 099
Summa bundet eget kapital		**1 852 605**	**1 093 845**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 807 443	-8 037 934
Årets resultat		-73 102	-10 750
Summa fritt eget kapital		**-8 880 545**	**-8 048 683**
SUMMA EGET KAPITAL		**-7 027 940**	**-6 954 838**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	5 724 790	1 249 920
Övriga långfristiga skulder		0	45 738
Summa långfristiga skulder		**5 724 790**	**1 295 658**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	8 510 986	13 048 856
Leverantörsskulder		84 260	60 909
Skatteskulder		8 665	4 435
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	492 767	463 381
Summa kortfristiga skulder		**9 096 678**	**13 577 581**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**7 793 528**	**7 918 401**

H1lgl-huabe-B1xNLbh_TZI

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**437 918**	**571 264**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	319 044	319 044
	756 962	**890 308**
Erhållen ränta	1 696	632
Erlagd ränta	-507 699	-536 335
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**250 959**	**354 606**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-28 074	-36 406
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	51 950	93 189
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**274 835**	**411 390**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-108 738	-113 229
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-108 738**	**-113 229**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**166 097**	**298 161**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**463 566**	**165 405**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**629 663**	**463 566**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

H1lgl-huabe-B1xNLbh_TZI

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Björken Nr 7 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.

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:

Byggnad	0,50 - 3,33 %

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	2 302 044	2 281 479
Nycklar/lås vidarefakturering	400	70
Påminnelseavgift	480	540
Pantsättningsavgift	5 262	4 584
Överlåtelseavgift	4 410	8 598
Administrativ avgift	588	343
Andrahandsuthyrning	35 770	44 933
Öres- och kronutjämning	-1	-0
Summa	**2 348 953**	**2 340 547**

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel gård enl avtal	14 438	58 000
Larm och bevakning	0	8 446
Städning enligt avtal	35 292	35 292
Hissbesiktning	2 813	2 748
Brandskydd	8 793	8 573
Myndighetstillsyn	10 875	0
Gårdkostnader	3 141	1 949
Snöröjning/sandning	34 775	72 927
Serviceavtal	20 796	24 773
Serviceavtal, hissar	2 651	0
Mattvätt/Hyrmattor	7 800	8 481
Förbrukningsmaterial	1 012	15 026
Summa	**142 386**	**236 215**

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	809	0
Dörrar och lås/porttele	1 969	13 978
Övriga gemensamma utrymmen	0	650
VVS	2 943	4 911
Värmeanläggning/undercentral	9 925	0
Elinstallationer	13 606	0
Hissar	36 721	17 947
Vattenskada	47 127	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	38 222
Summa	**113 100**	**75 708**

H1lgl-huabe-B1xNLbh_TZI

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tvättstuga	57 255	0
Entr/trapphus	59 528	0
Summa	**116 783**	**0**

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	78 833	95 923
Uppvärmning	342 173	390 170
Vatten	131 375	115 067
Sophämtning/renhållning	34 464	34 365
Grovsopor	8 010	8 811
Summa	**594 855**	**644 336**

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	72 641	46 864
Skadedjursförsäkring	27 192	0
Kabel-TV	45 615	33 819
Bredband	3 245	3 245
Fastighetsskatt	77 580	73 350
Summa	**226 273**	**157 278**

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	5 776	2 722
Juridiska åtgärder	8 750	0
Revisionsarvoden extern revisor	22 000	24 750
Föreningskostnader	5 889	582
Förvaltningsarvode enl avtal	209 757	201 193
Överlåtelsekostnad	6 174	12 036
Pantsättningskostnad	6 174	8 600
Korttidsinventarier	0	5 594
Administration	9 562	4 356
Konsultkostnader	52 994	11 158
Bostadsrätterna Sverige	5 810	0
Summa	**332 886**	**270 991**

H1lgl-huabe-B1xNLbh_TZI

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	50 000	50 000
Arbetsgivaravgifter	15 708	15 710
Summa	**65 708**	**65 710**

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	512 204	580 767
Övriga räntekostnader	512	1 880
Summa	**512 716**	**582 647**

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	14 275 815	14 275 815
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**14 275 815**	**14 275 815**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 878 853	-6 559 809
Årets avskrivning	-319 044	-319 044
Utgående ackumulerad avskrivning	**-7 197 897**	**-6 878 853**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**7 077 918**	**7 396 962**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	26 000 000	22 800 000
Taxeringsvärde mark	34 000 000	38 000 000
Summa	**60 000 000**	**60 800 000**

NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 300	2 300
Summa	**2 300**	**2 300**

H1lgl-huabe-B1xNLbh_TZI

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	11 125	5 573
Transaktionskonto	361 513	333 995
Borgo räntekonto	268 150	129 571
Summa	**640 788**	**469 139**

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	23 939	9 452
Förutbet försäkr premier	24 604	23 433
Förutbet kabel-TV	11 522	11 330
Förutbet bredband	295	295
Summa	**60 360**	**44 510**

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-06-01	4,29 %	1 263 360	1 263 360
Stadshypotek AB	2026-12-01	2,84 %	500 000	500 000
Stadshypotek AB	2028-03-30	3,28 %	4 170 790	4 190 790
Stadshypotek AB	2026-12-01	2,84 %	6 704 626	6 704 626
Stadshypotek AB	2027-04-30	2,83 %	500 000	500 000
Stadshypotek AB	2027-04-30	2,83 %	970 000	970 000
Stadshypotek AB	2028-03-30	3,30 %	127 000	170 000
Summa			**14 235 776**	**14 298 776**
Varav kortfristig del			8 510 986	13 048 856

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 908 776 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.

H1lgl-huabe-B1xNLbh_TZI

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	6 364	854
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	1 988	0
Uppl kostn el	6 868	8 825
Uppl kostnad Värme	45 182	43 998
Uppl kostn räntor	57 555	52 538
Uppl kostn vatten	34 638	17 190
Uppl kostnad Sophämtning	5 744	5 074
Uppl kostnad arvoden	106 250	106 250
Beräknade uppl. sociala avgifter	33 383	33 385
Förutbet hyror/avgifter	194 795	195 267
Summa	**492 767**	**463 381**

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	14 932 000	14 932 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

H1lgl-huabe-B1xNLbh_TZI

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-24.

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

Stockholm

Anders Rollsten
Ordförande

Julius Hellström
Styrelseledamot

Rozalin Johansson
Styrelseledamot

Sandra Karlsson
Styrelseledamot

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

Peter Johansson
Auktoriserad revisor

H1lgl-huabe-B1xNLbh_TZl



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
30.04.2026 17:52

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 24.04.2026 11:00

DOCUMENT ID:
B1xNLbh_TZI

ENVELOPE ID:
H1lgI-huabe-B1xNLbh_TZI

DOCUMENT NAME:
Brf Björken Nr 7, 702000-1884 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
20 pages

SHA-512:
55b8c421d46dfb5f91acc18c7c228557901dc57d3db3bcfba6a9011405e76f2eabae604604289c112e4794cb6517cb1ea67eb4d8ed760c31d45d1f2fbdb47ff4

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. **Sandra Karlsson**	**Signed**	**24.04.2026 23:50**	**eID**	**Swedish BankID**
sandrajohannacarlsson@gmail.com	Authenticated	24.04.2026 23:48	Low	IP: 188.31.186.179
2. **JULIUS HELLSTRÖM**	**Signed**	**29.04.2026 19:47**	**eID**	**Swedish BankID**
julius.hellstrom@gmail.com	Authenticated	24.04.2026 12:39	Low	IP: 83.185.47.190
3. **ROZALIN INGRID ELISABETH JOHANSSON**	**Signed**	**29.04.2026 19:48**	**eID**	**Swedish BankID**
rozalin.johansson@hotmail.com	Authenticated	29.04.2026 19:46	Low	IP: 90.130.51.133
4. **ANDERS ROLLSTEN**	**Signed**	**29.04.2026 20:21**	**eID**	**Swedish BankID**
anders.rollsten@icloud.com	Authenticated	29.04.2026 20:19	Low	IP: 172.226.49.36
5. **Erik Peter Johansson**	**Signed**	**30.04.2026 17:52**	**eID**	**Swedish BankID**
peter.johansson@mooresweden.se	Authenticated	30.04.2026 17:51	Low	IP: 52.17.160.9

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Björken Nr 7
Org.nr 702000-1884

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Björken Nr 7 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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
Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

BkegUbnOTWe-BkXU-3dT-I

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Björken Nr 7 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

BkegUbnOTWe-BkXU-3dT-I

föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm det datum som framgår av min digitala underskrift

_____
Peter Johansson
Auktoriserad revisor

BkegUbnOTWe-BkXU-3dT-I
Inskickat: [illegible], Org.nr 702000[illegible]

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
30.04.2026 17:51

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 24.04.2026 11:00

DOCUMENT ID:
BkXU-3dT-l

ENVELOPE ID:
BkegUbnOTWe-BkXU-3dT-l

DOCUMENT NAME:
Björken RB.pdf
3 pages

SHA-512:
64d677651c214b882cbe8e129b10f3ad0ec3b77cdffc35f5eff2eea1c92e51e34c8752de76260e7d30d42bc308901275542a2133d7adba01f83e3a2130b5d1f0

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Erik Peter Johansson	Signed	30.04.2026 17:51	eID	Swedish BankID
peter.johansson@mooresweden.se	Authenticated	30.04.2026 17:51	Low	IP: 52.17.160.9

* 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