

# Årsredovisning 2025

BF Birger Jarl u.p.a.

702000-1728



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för BF Birger Jarl u.p.a.

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|  |              |
|--|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> ..... | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....  | s. 1         |
| Giltighet .....  | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b> .....                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 3         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 4         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 4         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 5         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning</b> .....                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning</b> .....                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b> .....                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter</b> .....                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter</b> .....                               | <b>s. 15</b> |

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsföreningen 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 bostadsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostad.

## 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 bostadsförening 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 bostadsföreningens 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 bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsföreningen registrerades 1905-06-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2008-09-09 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsförening.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söderberg & Partners

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1943.

Föreningen har 42 bostäder om totalt 2 282 kvm och 3 lokaler om 137 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 308 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Lukas Herou                | Ordförande      |
| Carl Fredrik Mikael Lidman | Styrelseledamot |
| Cilla Nordenberg           | Styrelseledamot |
| Jens Gustaf Hugo Hamlin    | Styrelseledamot |
| Pär-Ola Adolfsson          | Styrelseledamot |

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening

### Revisorer

Richard Nygren

Auktoriserad revisor

Crowe Osborne AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2039. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Utförda historiska underhåll

- 1999** ● Stambyte vatten/Avlopp/El. Taket läggs om (utom Tornet). Byggnation av hiss
- 2005** ● Taket till tornet läggs om. Innerfasaden renoveras. Fönster målas
- 2009-2010** ● Nytt värmesystem. Gårdsrenovering
- 2015-2016** ● Yttre fasad/fönster/Takfot renoveras

## Planerade underhåll

- 2026** ● Stamspolning av samtliga stammar  
OVK besiktning

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo  
Fastighetsskötsel Stridbar El & Byggservice AB

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 64 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 62 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL  | 2025       | 2024        | 2023        | 2022        |
|--|------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                    | 1 796 834  | 1 730 034   | 1 735 694   | 1 697 919   |
| Resultat efter fin. poster                         | -104 220   | 12 050      | -149 381    | 81 754      |
| Soliditet (%)                                      | 0          | 0           | 0           | 0           |
| Yttre fond   | 304 803    | 347 627     | 299 351     | 223 175     |
| Taxeringsvärde                                     | 99 332 000 | 100 255 000 | 100 255 000 | 100 255 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostad, kr                | 610        | 602         | 602         | 604         |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 77,1       | 69,3        | 74,1        | 78,3        |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostad, kr            | 6 239      | 6 239       | 6 239       | 6 239       |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr                   | 6 168      | 6 168       | 6 168       | 6 168       |
| Sparande / kvm totalyta, kr                        | 142        | 166         | 58          | 158         |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr                       | 33         | 15          | 15          | 25          |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr                    | 190        | 192         | 177         | 158         |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr                   | 49         | 44          | 35          | 28          |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr                   | 272        | 251         | 226         | 212         |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 1,90       | 2,42        | 2,22        | 1,27        |
| Räntekänslighet (%)                                | 10,23      | 10,36       | 10,36       | 10,33       |

**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 bostadsyta 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 bostad och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Uppllysning vid förlust

Vi har ett negativt nettoresultat beroende på att vi bytt redovisnings regelverk fr K2 till K3 som medför högre avskrivningar. Vi har ett positivt rörelseresultat och ett positivt kassaflöde. Vi bevakar noggrant föreningens underhållsbehov och kommer att justera avgifterna därefter.

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2024-12-31        | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2025-12-31        |
|-----------------------|-------------------|--|---------------------------------|-------------------|
| Insatser              | 194 652           | -  | -                               | 194 652           |
| Fond, yttre underhåll | 347 627           | -  | -42 824                         | 304 803           |
| Balkongfond           | 31 500            | -  | 3 600                           | 35 100            |
| Reservfond            | 15 669            | -  | -                               | 15 669            |
| Balanserat resultat   | -3 306 714        | 12 050                                       | 42 824                          | -3 251 840        |
| Årets resultat        | 12 050            | -12 050                                      | -104 220                        | -104 220          |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>-2 705 216</b> | <b>0</b>                                     | <b>-100 620</b>                 | <b>-2 805 836</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -3 216 740        |
| Årets resultat      | -104 220          |
| <b>Totalt</b>       | <b>-3 320 960</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 297 996           |
| Att från yttre fond i anspråk ta     | -59 604           |
| Balanseras i ny räkning              | -3 559 352        |
|                                      | <b>-3 320 960</b> |

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

# Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT           | 2025              | 2024              |
|---|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 1 796 834         | 1 730 034         |
| Övriga rörelseintäkter                            |               | 8 126             | 251 273           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>1 804 960</b>  | <b>1 981 307</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 3, 4, 5, 6, 7 | -1 122 092        | -1 231 263        |
| Övriga externa kostnader                          | 8             | -149 202          | -114 197          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -371 748          | -282 996          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-1 643 042</b> | <b>-1 628 456</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>161 918</b>    | <b>352 851</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 3 839             | 5 277             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 9             | -269 976          | -346 078          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-266 137</b>   | <b>-340 801</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-104 220</b>   | <b>12 050</b>     |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-104 220</b>   | <b>12 050</b>     |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | NOT    | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Byggnad och mark                              | 10, 16 | 10 777 191        | 11 148 939        |
| Maskiner och inventarier                      | 11     | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>10 777 191</b> | <b>11 148 939</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>10 777 191</b> | <b>11 148 939</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |        | 94 435            | 50 806            |
| Övriga fordringar                             | 12     | 53 419            | 86 395            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 13     | 41 382            | 75 948            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>189 236</b>    | <b>213 149</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                |        | 1 146 751         | 857 515           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>1 146 751</b>  | <b>857 515</b>    |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>1 335 987</b>  | <b>1 070 664</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <b>12 113 178</b> | <b>12 219 603</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT    | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 194 652           | 194 652           |
| Uppskrivningsfond                            |        | 15 669            | 15 669            |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 304 803           | 347 627           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>515 124</b>    | <b>557 948</b>    |
| <b>Ansamlad förlust</b>                      |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -3 216 740        | -3 275 214        |
| Årets resultat                               |        | -104 220          | 12 050            |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                |        | <b>-3 320 960</b> | <b>-3 263 164</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>-2 805 836</b> | <b>-2 705 216</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14, 16 | 10 545 302        | 10 544 302        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>10 545 302</b> | <b>10 544 302</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14, 16 | 3 691 000         | 3 692 000         |
| Leverantörsskulder                           |        | 110 294           | 131 166           |
| Skatteskulder                                |        | 0                 | 23 568            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 14 032            | 13 560            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15     | 558 385           | 520 223           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>4 373 711</b>  | <b>4 380 517</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>12 113 178</b> | <b>12 219 603</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER   | 2025             | 2024           |
|---|------------------|----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                  |                |
| <b>Rörelseresultat</b>  | <b>161 918</b>   | <b>352 851</b> |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                |
| Årets avskrivningar   | 371 748          | 282 996        |
|   | <b>533 666</b>   | <b>635 847</b> |
| Erhållen ränta  | 3 839            | 5 277          |
| Erlagd ränta  | -254 394         | -357 466       |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>283 110</b>   | <b>283 658</b> |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>  |                  |                |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | 23 913           | -8 307         |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -21 388          | -139 379       |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>285 636</b>   | <b>135 972</b> |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                  |                |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | 0                | 0              |
| Avyttring av finansiella tillgångar   | 0                | 2 800          |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>         | <b>2 800</b>   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                  |                |
| Balkongfond   | 3 600            | 3 600          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>3 600</b>     | <b>3 600</b>   |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>   | <b>289 236</b>   | <b>142 372</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>   | <b>857 515</b>   | <b>715 143</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>   | <b>1 146 751</b> | <b>857 515</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för BF Birger Jarl u.p.a. 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 bostadsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för fondavsättningar, 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    | 1,28 %  |
| Yttertak            | 3,25 %  |
| Fasader             | 3,25 %  |
| Balkonger           | 2,10 %  |
| Fönster             | 3,25 %  |
| Stamledningar VA    | 6,51 %  |
| Stamledningar Värme | 4,34 %  |
| Styr & övervakning  | 4,34 %  |
| Ventilation         | 10,84 % |
| El                  | 3,25 %  |
| Hissar              | 6,51 %  |

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  | 1 387 367        | 1 370 372        |
| Hysesintäkter, lokaler | 302 388          | 297 696          |
| Kabel-TV/Bredband      | 0                | 1 800            |
| Övriga intäkter        | 115 205          | 311 439          |
| <b>Summa</b>           | <b>1 804 960</b> | <b>1 981 307</b> |

| NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL | 2025          | 2024          |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Städning                 | 40 965        | 33 710        |
| Besiktning och service   | 32 403        | 25 727        |
| Snöskottning             | 6 920         | 6 681         |
| <b>Summa</b>             | <b>80 288</b> | <b>66 118</b> |

| NOT 4, REPARATIONER     | 2025          | 2024           |
|-------------------------|---------------|----------------|
| Reparationer            | 32 829        | 48 251         |
| Bostäder VVS            | 13 960        | 77 594         |
| Tvättstuga              | 3 830         | 31 015         |
| Källarutrymmen          | 0             | 9 033          |
| Dörrar och lås/porttele | 6 444         | 3 250          |
| VA                      | 22 917        | 0              |
| Värme                   | 4 605         | 0              |
| El                      | 19 889        | 13 750         |
| Hissar                  | -10 330       | 21 124         |
| Tak                     | 0             | 19 250         |
| Fasader                 | 0             | 5 800          |
| Fönster                 | 0             | 4 000          |
| Gård/markytor           | 2 351         | 6 449          |
| <b>Summa</b>            | <b>96 495</b> | <b>239 515</b> |

| NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL | 2025          | 2024          |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Bostäder                   | 59 604        | 0             |
| Hissar                     | 0             | 87 500        |
| <b>Summa</b>               | <b>59 604</b> | <b>87 500</b> |

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2025           | 2024           |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 76 079         | 34 647         |
| Uppvärmning  | 439 093        | 443 172        |
| Vatten       | 112 138        | 100 674        |
| Sophämtning  | 106 944        | 113 536        |
| <b>Summa</b> | <b>734 254</b> | <b>692 029</b> |

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2025           | 2024           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 39 310         | 42 235         |
| Kabel-TV               | 21 056         | 22 855         |
| Fastighetsskatt        | 91 086         | 81 010         |
| <b>Summa</b>           | <b>151 452</b> | <b>146 100</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2025           | 2024           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial         | 0              | 808            |
| Övriga förvaltningskostnader | 49 410         | 41 745         |
| Revisionsarvoden             | 23 750         | 23 000         |
| Ekonomisk förvaltning        | 50 992         | 48 644         |
| Konsultkostnader             | 25 050         | 0              |
| <b>Summa</b>                 | <b>149 202</b> | <b>114 197</b> |

#### NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|   | 2025           | 2024           |
|---|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 269 976        | 345 050        |
| Övriga räntekostnader                               | 0              | 1 028          |
| <b>Summa</b>  | <b>269 976</b> | <b>346 078</b> |

## NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

|   | 2025-12-31        | 2024-12-31         |
|---|-------------------|--------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                    |
| Ingående                                      | 16 994 887        | 16 994 887         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>16 994 887</b> | <b>16 994 887</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                   |                    |
| Ingående                                      | -5 845 949        | -5 562 953         |
| Årets avskrivning                             | -371 748          | -282 996           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-6 217 697</b> | <b>-5 845 949</b>  |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>10 777 191</b> | <b>11 148 939</b>  |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>265 500</i>    | <i>265 500</i>     |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 34 332 000        | 29 255 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 65 000 000        | 71 000 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>99 332 000</b> | <b>100 255 000</b> |

## NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER

|   | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                |                |
| Ingående                                      | 22 000         | 22 000         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>22 000</b>  | <b>22 000</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                |                |
| Ingående                                      | -22 000        | -22 000        |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-22 000</b> | <b>-22 000</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>0</b>       | <b>0</b>       |

## NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                  | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto      | 17 949        | 17 281        |
| Skattefordringar | 35 470        | 69 114        |
| <b>Summa</b>     | <b>53 419</b> | <b>86 395</b> |

### NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|   | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|---|---------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | -4 560        | 15 774        |
| El  | 9 981         | 27 454        |
| Försäkringspremier                                  | 13 316        | 12 678        |
| Kabel-TV  | 5 324         | 5 273         |
| Förvaltning   | 17 321        | 14 769        |
| <b>Summa</b>  | <b>41 382</b> | <b>75 948</b> |

### NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2025-12-31 | SKULD<br>2025-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek          | 2029-09-01               | 2,81 %                  | 6 853 302           | 6 853 302           |
| Stadshypotek          | 2026-10-30               | 1,00 %                  | 2 691 000           | 2 691 000           |
| Stadshypotek          | 2030-10-30               | 2,98 %                  | 2 692 000           | 2 692 000           |
| Stadshypotek          | 2026-10-30               | 1,00 %                  | 1 000 000           | 1 000 000           |
| Stadshypotek          | 2030-10-30               | 2,98 %                  | 1 000 000           | 1 000 000           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>14 236 302</b>   | <b>14 236 302</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 3 691 000           | 3 692 000           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 236 302 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     |
|---|----------------|----------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 26 258         | 23 196         |
| El  | 4 564          | 3 036          |
| Uppvärmning   | 61 136         | 57 862         |
| Utgiftsräntor                                       | 36 606         | 21 024         |
| Vatten  | 18 734         | 16 793         |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 394 087        | 381 312        |
| Beräknat revisionsarvode                            | 17 000         | 17 000         |
| <b>Summa</b>  | <b>558 385</b> | <b>520 223</b> |

### NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 15 236 000 | 15 236 000 |

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-20.

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

Stockholm

---

Carl Fredrik Mikael Lidman  
Styrelseledamot

---

Cilla Nordenberg  
Styrelseledamot

---

Jens Gustaf Hugo Hamlin  
Styrelseledamot

---

Lukas Herou  
Ordförande

---

Pär-Ola Adolfsson  
Styrelseledamot

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

---

Richard Nygren  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

24.04.2026 14:13

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 20.04.2026 16:48

**DOCUMENT ID:**

SJfQnn3mT-g

**ENVELOPE ID:**

rkeQ2h3mp-x-SJfQnn3mT-g

**DOCUMENT NAME:**

BF Birger Jarl u.p.a., 702000-1728 - Årsredovisning 2025.pdf

17 pages

**SHA-512:**

f238ee736595b6a17d0d0df569e9f9dd6ae85d361b7ee6b4bfe40132be34d6b051b108836fb30dda49b0c8fab9c0618d0573bdb99ba5bc71ea757f5f1b1d2a3b

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. Pär-Ola Adolfsson<br>parola.adolfsson@ownit.nu            |  Signed<br>Authenticated   | 20.04.2026 16:51<br>20.04.2026 16:50 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 84.55.72.152   |
| 2. CILLA NORDENBERG<br>cilla.nordenberg@gmail.com            |  Signed<br>Authenticated   | 20.04.2026 18:53<br>20.04.2026 18:49 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 104.28.31.63   |
| 3. Jens Gustaf Hugo Hamlin<br>jens.hamlin@organowood.com     |  Signed<br>Authenticated   | 21.04.2026 08:13<br>21.04.2026 07:53 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 81.170.130.176 |
| 4. LUKAS ALEXANDER HEROU<br>lukas@herou.se                   |  Signed<br>Authenticated   | 21.04.2026 16:10<br>21.04.2026 16:03 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 84.55.72.133   |
| 5. Carl Fredrik Mikael Lidman<br>fredriklidman55@hotmail.com |  Signed<br>Authenticated   | 24.04.2026 14:10<br>24.04.2026 14:09 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.234.82.36   |
| 6. Erik Richard Nygren<br>richard.nygren@crowe.se            |  Signed<br>Authenticated | 24.04.2026 14:13<br>24.04.2026 14:12 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 85.24.213.106  |

\* 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



Crowe Osborne AB

# Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i BF Birger Jarl u.p.a.**  
Org.nr 702000-1728

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BF Birger Jarl u.p.a. för räkenskapsåret 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 2025-12-31 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 för föreningen.

### 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 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

Våra 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 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 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 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.



Crowe Osborne AB

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BF Birger Jarl u.p.a. för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 verksamheter, 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 betryggande sätt.

### 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, eller

- 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Crowe Osborne AB

Richard Nygren

Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

24.04.2026 14:14

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 20.04.2026 16:48

**DOCUMENT ID:**

Skgm3n3Qpbl

**ENVELOPE ID:**

B17hhhXTWI-Skgm3n3Qpbl

**DOCUMENT NAME:**

69907 Revisionsberättelse 2025.pdf

2 pages

**SHA-512:**

452934f153a255bce27e9235c156c753b6cfc570090fdd  
58bc7452e34f86bc2d912ff6dfec4327e1f496d7f399446  
727c6d291285447e2a1cba0a7bcd6d752f2

## Activity log

| RECIPIENT   | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                             |
|---|-------------------------|--------------------------------------|------------|-------------------------------------|
| 1. Erik Richard Nygren<br>richard.nygren@crowe.se | Signed<br>Authenticated | 24.04.2026 14:14<br>24.04.2026 14:13 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 85.24.213.106 |

\* 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