Årsredovisning 2025

Brf Björkenäsparken Södra

769631-9768

nabo

rybKob1obg-Byx-Fi-1o-l

Välkommen till årsredovisningen för Brf Björkenäsparken Södra

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. 6
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... **s. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Kassaflödesanalys ..... **s. 10**

Noter ..... **s. 11**

Underskrifter ..... **s. 17**

rybKob1obg-Byx-Fi-1o-I

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 Löddeköping.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-03-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2020-05-04 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kävlinge Löddeköpinge 90:284	2018	Kävlinge
Kävlinge Löddeköpinge 90:319	2018	Kävlinge

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söderberg & Partners

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2018.

Föreningen har 56 bostadsrätter om totalt 4 484 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 484 kvm.

Styrelsens sammansättning

Christoffer Lindal Strand	Ordförande
Birgitta Berg	Sekreterare
Anders Mårtensson	Ledamot
Kristin Sjöstrand	Ledamot
Bo Hellmuth Hirche	Suppleant

Valberedning

Åse Törnquist
Magnus Nilsson

Firmateckning

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

Revisorer

Malin Johannesson	Extern revisor	BoRevision i Sverige AB
Kent Backheim	Internrevisor	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Planerade underhåll

2026
- Renovering entreparti trä, fasader, dörrar entré
- Besiktning lekplats

2027
- Rensning ventilationskanal, per lägenhet
- Besiktning av lekplats

Avtal med leverantörer

Drifttjänst laddstolpar	Voltiva AB
Ekonomisk Förvaltning från 2024-01-01	NABO
El och gas	E.ON
Fastighetsförsäkring	Bostadsrätterna
Fastighetsskötsel	Bravida Sverige AB
Gas	Weum Gas AB
Hissar	Kone AB
Installation varmvattenberedare	Robins Rörteknik AB
Internet TV	Telia Sverige AB
Sopor och renhållning	Sydskånes Avfalls AB
Trädgårdstjänst	Skapland AB
Trappstädning	SBC
Vatten och avlopp	Kävlinge kommun

Övrig verksamhetsinformation

Vår underhållsplan, framtagen av NABO tillsammans med styrelsen, var klar Januari år 2025.

Ordinarie föreningstämma hölls 2025-05-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda möten.

Styrelsen har hanterat 166 ärenden och handlagt 207 inkommande leverantörsfakturor på NABO.se under år 2025.

rybKob1obg-Byx-Fi-1o-l

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Två emaljerade varmvattenberedare i källaren på Magistergränd 6 byttes ut i Januari 2025 till nya rostfria från NIBE. Kostnaden för de nya varmvattenberedarna täcktes till största delen av ersättning från försäkringsbolaget. Kontroller och åtgärder har utförts i samtliga lägenheter efter att installationen var klar. Kostnaden för detta belastar föreningen.

Ny mätare för gas som är uppgraderad till 4G är installerad i källaren Magistergränd 6 av Weum Gas i Augusti 2025.

Efterbesiktning är utförd på vårt uppdrag av besiktningsman för genomgång av samtliga punkter på garantibesiktningen och en identifiering är gjord av samtliga punkter som återstår. Kommunikationen med Wästbygg AB fortgår.

Samtliga bankkonton hos Sparbanken Skåne är avslutade Januari 2025.

P.g.a. nya direktiv från EU kan vi återigen bli skattebefriade på förbrukad biogas. Styrelsen har därför ansökt om retroaktiv återbetalning för år 2023-2024, som Skatteverket har betalat ut under år 2025.

Styrelsen har beslutat öka amorteringen på våra banklån från 0,7% till 1%. Detta för att minska föreningens skuldsättning per kvadratmeter, öka våra marginaler och minska vår räntekänslighet. 1% amortering har införts på två lån under 2025 och kommer att införas på vårt tredje lån under år 2026.

Förändringar i avtal

Avtalet med Alert Senior har sagts upp och nytt avtal är tecknat med Skapland AB.

Vår tidigare leverantör av laddtjänst Eways gick i konkurs i början av år 2025 och nytt avtal tecknades med Voltiva.

Övriga uppgifter

Lekplatsen är besiktad av Green Landscaping.

Trasiga glas i grindarna mot trädgården är utbytta mot perforerad lackad plåt och grindarna försedda med automatisk dörrstängare.

Föreningens Trädgårdsgrupp har arrangerat två städ- och trädgårdsdagar under år 2025; den 27 april och den 5 oktober. Vid dessa tillfällen har 10 medlemmar av totalt 72 medlemmar deltagit. Arbetet som utförs på våra städ- och trädgårdsdagar minskar våra kostnader så det är sätt för våra medlemmar att kunna påverka dessa. Vi hoppas på ett ökat intresse från medlemmarna att deltaga kommande år.

Magnetiska anslagstavlor är uppsatta i samtliga entréer.

Reklamation av tidigare förvaltare Lots Ekonomi fusionsarbete. Styrelsens kontakter med försäkringsbolaget If, som företräder Lots, har inte gett något resultat. Styrelsen har därför engagerat Advokatfirman Proforma AB som för föreningens talan gentemot Lots Ekonomi.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 71 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 72 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 952 292	4 925 075	3 719 926	1 255 110
Resultat efter fin. poster	-673 609	-1 824 284	-2 197 076	-682 553
Soliditet (%)	63	63	63	62
Yttre fond	2 860 300	1 664 300	1 440 100	545 600
Taxeringsvärde	90 513 000	82 897 000	82 897 000	31 897 00
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 069	1 068	793	703
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,9	97,3	95,6	95,6
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 424	12 515	12 602	12 694
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 424	12 515	12 602	12 694
Sparande / kvm totalyta, kr	392	30	-64	36
Elkostnad / kvm totalyta, kr	34	29	34	28
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	174	177	181	194
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	47	40	32	31
Energikostnad / kvm totalyta, kr	255	246	247	252
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,97	4,75	4,94	-
Räntekänslighet (%)	11,62	12	16	18

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

Föreningen har positivt rörelseresultat men uppvisar förlust efter avskrivningar och finansiella poster. Kassaflödesanalysen visar en positiv utveckling framöver.
Föreningen har belastats med några extraordinära kostnader under året:
Kontroller i samtliga lägenheter och åtgärder efter att installationen av varmvattenberedare var klar.
Besiktning utförd för genomgång av samtliga punkter på garantibesiktning och identifiering av samtliga punkter som återstår.
Styrelsen har höjt avgiften 2026-01-01 för att täcka kostnaderna.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	105 219 000	-	-	105 219 000
Fond, yttre underhåll	1 664 300	-	1 196 000	2 860 300
Balanserat resultat	-8 902 250	-1 824 284	-1 196 000	-11 922 534
Årets resultat	-1 824 284	1 824 284	-673 609	-673 609
Eget kapital	**96 156 766**	**0**	**-673 609**	**95 483 157**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-11 922 534
Årets resultat	-673 609
Totalt	**-12 596 143**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 183 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-523 342
Balanseras i ny räkning	-13 255 801
	-12 596 143

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	4 952 293	4 925 075
Övriga rörelseintäkter	3	692 412	-555
Summa rörelseintäkter		**5 644 704**	**4 924 520**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 599 405	-1 998 465
Övriga externa kostnader	9	-117 878	-123 734
Personalkostnader	10	-34 669	-31 748
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 909 260	-1 909 260
Summa rörelsekostnader		**-4 661 212**	**-4 063 206**
RÖRELSERESULTAT		**983 493**	**861 313**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 896	1 315
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 658 998	-2 686 913
Summa finansiella poster		**-1 657 102**	**-2 685 597**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-673 609**	**-1 824 284**
ÅRETS RESULTAT		**-673 609**	**-1 824 284**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	150 200 646	152 092 278
Maskiner och inventarier	13	123 369	140 997
Summa materiella anläggningstillgångar		**150 324 015**	**152 233 275**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**150 324 015**	**152 233 275**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3 686	30 328
Övriga fordringar	14	1 488 179	858 753
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	86 596	94 852
Summa kortfristiga fordringar		**1 578 461**	**983 933**
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	3 101
Summa kassa och bank		**0**	**3 101**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 578 461**	**987 034**
SUMMA TILLGÅNGAR		**151 902 476**	**153 220 309**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		105 219 000	105 219 000
Fond för yttre underhåll		2 860 300	1 664 300
Summa bundet eget kapital		**108 079 300**	**106 883 300**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-11 922 534	-8 902 250
Årets resultat		-673 609	-1 824 284
Summa ansamlad förlust		**-12 596 143**	**-10 726 534**
SUMMA EGET KAPITAL		**95 483 157**	**96 156 766**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	18 771 001	0
Summa långfristiga skulder		**18 771 001**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	36 938 906	56 119 360
Leverantörsskulder		150 691	294 317
Övriga kortfristiga skulder		1 604	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	557 117	649 866
Summa kortfristiga skulder		**37 648 318**	**57 063 543**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**151 902 476**	**153 220 309**

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**983 493**	**861 313**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 909 260	1 909 260
	2 892 753	**2 770 573**
Erhållen ränta	1 896	1 315
Erlagd ränta	-1 664 675	-2 953 064
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 229 974**	**-181 175**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	32 733	-36 007
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-229 094	485 407
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 033 613**	**268 225**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-409 453	-386 752
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-409 453**	**-386 752**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**624 160**	**-118 527**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**795 048**	**913 575**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 419 208**	**795 048**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Björkenäsparken Södra är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har 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 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:

El	1,67 %
Fasader	1,67 %
Fönster	1,67 %
Hissar	4,00 %
Stomme och grund	0,83 - 3,33 %
Restpost	0,83 %
Stamledningar Värme	1,67 %
Yttertak	2,50 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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	4 793 486	4 787 385
Hyresintäkter, p-platser	128 829	126 600
Övriga intäkter	29 978	11 090
Summa	**4 952 293**	**4 925 075**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-3	-1
Elprisstöd	0	-3 995
Övriga intäkter	2 000	3 441
Försäkringsersättning	277 596	0
Återbetalning av biobränsle	412 819	0
Summa	**692 412**	**-555**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	0	106 002
Städning	55 089	39 988
Besiktning och service	354 499	117 445
Trädgårdsarbete	3 704	0
Övrigt	188 750	151 901
Snöskottning	20 123	24 416
Summa	**622 165**	**439 752**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	13 501	0
Bostäder	3 474	45 284
Bostäder VVS	3 872	53 301
Dörrar och lås/porttele	0	3 183
Värme	3 244	12 419
Ventilation	34 118	9 213
El	12 937	5 344
Hissar	4 084	49 500
Summa	**75 230**	**178 244**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Bostäder	462 092	0
Värme	61 250	0
Summa	**523 342**	**0**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	151 394	132 004
Uppvärmning	780 064	794 964
Vatten	211 165	177 808
Sophämtning	54 900	54 900
Summa	**1 197 523**	**1 159 676**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	81 369	66 575
Bredband/Kabeltv	158 729	154 218
Arvode teknisk förvaltning	2 297	0
Summa	**242 395**	**220 793**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	2 894	6 201
Övriga förvaltningskostnader	47 889	30 276
Juridiska kostnader	3 150	1 688
Revisionsarvoden	11 445	27 500
Ekonomisk förvaltning	52 500	58 070
Summa	**117 878**	**123 734**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	30 550	26 750
Sociala avgifter	4 119	4 998
Summa	**34 669**	**31 748**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 658 998	2 676 418
Övriga räntekostnader	0	2 495
Övriga finansiella kostn	0	8 000
Summa	**1 658 998**	**2 686 913**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	163 445 000	163 445 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**163 445 000**	**163 445 000**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-11 352 722	-9 461 090
Årets avskrivning	-1 891 632	-1 891 632
Utgående ackumulerad avskrivning	**-13 244 354**	**-11 352 722**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**150 200 646**	**152 092 278**
I utgående restvärde ingår mark med	*22 058 839*	*22 058 839*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	80 000 000	73 000 000
Taxeringsvärde mark	10 513 000	9 897 000
Summa	**90 513 000**	**82 897 000**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	176 250	176 250
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**176 250**	**176 250**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-35 253	-17 625
Årets avskrivning	-17 628	-17 628
Utgående ackumulerad avskrivning	**-52 881**	**-35 253**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**123 369**	**140 997**

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	41 679	40 984
Övriga fordringar	27 292	25 822
Nabo Klientmedelskonto	1 013 007	791 391
Borgo	406 201	555
Summa	**1 488 179**	**858 753**

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	45 311	55 478
Försäkringspremier	27 554	26 249
Förvaltning	13 731	13 125
Summa	**86 596**	**94 852**

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SBAB	2026-12-10	2,57 %	18 469 453	18 614 141
SBAB	2026-09-10	2,65 %	18 469 453	18 614 141
SBAB	2027-11-22	2,85 %	18 771 001	18 891 078
Summa			**55 709 907**	**56 119 360**
Varav kortfristig del			36 938 906	56 119 360

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 53 120 287 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	99 823	180 778
El	13 802	12 692
Vatten	21 846	0
Löner	0	26 750
Sociala avgifter	0	6 592
Utgiftsräntor	2 591	8 268
Förutbetalda avgifter/hyror	419 055	409 856
Beräknat revisionsarvode	0	4 930
Summa	**557 117**	**649 866**

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	61 176 000	61 176 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen godkände budget för år 2026 i november år 2025. Enligt styrelsens beslut justeras årsavgifterna från 2026-01-01 med 2%. Detta för att täcka våra kostnader. Fr.o.m. 1 Januari 2027 gäller nationellt lagkrav om att alla fastigheter ska ha infört närsortering av förpackningsavfall. Styrelsen har påbörjat planeringen av detta ärende.

rybKob1obg-Byx-Fi-1o-l

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-23.

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

Löddeköping

Anders Mårtensson
Ledamot

Birgitta Berg
Sekreterare

Christoffer Lindal Strand
Ordförande

Kristin Sjöstrand
Ledamot

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

BoRevision i Sverige AB
Malin Johannesson
Extern revisor

Kent Backheim
Internrevisor

rybKob1obg-Byx-Fi-1o-I

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
02.04.2026 14:43

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 23.03.2026 19:50

DOCUMENT ID:
Byx-Fi-1o-l

ENVELOPE ID:
rybKob1obg-Byx-Fi-1o-l

DOCUMENT NAME:
Brf Björkenäsparken Södra, 769631-9768 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
19 pages

SHA-512:
e26667b9fb85d9f833ca2c900b13e8cf6c4ee72681edfcb245c4f0ba7074bc1283424265d66b473f1a4f3f404b25c2b3020efef6e4905ad3c3dbc31369df59bf

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. ANDERS MÅRTENSSON	Signed	24.03.2026 17:11	eID	Swedish BankID
ama@amtcons.se	Authenticated	24.03.2026 17:09	Low	IP: 90.225.99.140
2. Birgitta Kristina Berg	Signed	25.03.2026 09:28	eID	Swedish BankID
berg.birgitta@telia.com	Authenticated	25.03.2026 09:27	Low	IP: 151.177.159.61
3. KRISTIN SJÖSTRAND	Signed	29.03.2026 14:37	eID	Swedish BankID
kristin1982@hotmail.com	Authenticated	29.03.2026 14:36	Low	IP: 81.227.178.109
4. KENT J CHRISTOFFER LI NDAL STRAND	Signed	29.03.2026 14:40	eID	Swedish BankID
christoffer.lindal86@gmai l.com	Authenticated	29.03.2026 14:39	Low	IP: 81.234.59.112
5. MALIN JOHANNESSON	Signed	30.03.2026 20:26	eID	Swedish BankID
malin.johannesson@bore vision.se	Authenticated	29.03.2026 16:07	Low	IP: 78.69.119.123
6. KENT THURE CHRISTER BACKHEIM	Signed	02.04.2026 14:43	eID	Swedish BankID
backheimk@gmail.com	Authenticated	02.04.2026 14:42	Low	IP: 81.235.149.179

* 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 Bostadsrättsföreningen Björkenäsparken Södra, org.nr. 769631-9768

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Björkenäsparken Södra 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 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

HJbKjZJobl-ryxbtoZkiWg

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Björkenäsparken Södra för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Kent Backheim
Av föreningen vald revisor

HJbKjZJobl-ryxbtoZkiWg

SEALED BY Verified HJBKJZJOBL-RYXBTOZKIWG

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
02.04.2026 10:17

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 23.03.2026 19:50

DOCUMENT ID:
ryxbtoZkiWg

ENVELOPE ID:
HJbKjZJobl-ryxbtoZkiWg

DOCUMENT NAME:
RB Björkenäsparken Södra 2025.pdf
2 pages

SHA-512:
a301556c0da99d7100746a350d16e59fbbb2bffa212650529beb6fef7f88f4289d3be12b52f7f14066c2f6c7914c2a52c06ff9f3df922d10bfa1eb43ab5959fd

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MALIN JOHANNESSON	Signed	30.03.2026 20:26	eID	Swedish BankID
malin.johannesson@borevision.se	Authenticated	30.03.2026 20:22	Low	IP: 78.69.119.123
2. KENT THURE CHRISTER BACKHEIM	Signed	02.04.2026 10:17	eID	Swedish BankID
backheimk@gmail.com	Authenticated	02.04.2026 10:14	Low	IP: 81.235.149.179

* 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