

# Årsredovisning 2025

Brf Björken nr 12

716419-5922



rk83SJ\_a-g-HJU3rk\_6ZI

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Björken nr 12

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. 4         |
| Flerårsöversikt                                    | s. 5         |
| Upplysning vid förlust                             | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital                        | s. 5         |
| Resultatdisposition                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning</b>                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning</b>                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b>                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter</b>                                       | <b>s. 11</b> |
| <b>Underskrifter</b>                               | <b>s. 17</b> |

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-04-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-02-11 och nuvarande stadgar registrerades 2020-07-21 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 fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| Björken 12           | 1987    | Stockholm |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1940.

Föreningen har 29 bostadsrätter om totalt 2 254 kvm och 19 lokaler om 221 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 475 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Paolo Eugen Francesco Bartoletti | Ordförande      |
| Astrid Louise Torehall           | Styrelseledamot |
| Johan Bergsten                   | Styrelseledamot |
| Karl Martin Bohlin               | Styrelseledamot |
| Zara Therese Mårtensson          | Styrelseledamot |
| Johan Junggren Bengtsson         | Suppleant       |
| Anne Widenfelt Appleyard         | Suppleant       |

### Valberedning

Kerstin Bohlin, Marie-Louise Bartoletti, Zara Therese Mårtensson

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två styrelsemedlemmar i förening

## Revisorer

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| Carina Toresson  | Revisor           |
| Ola Lorentzon    | Revisor           |
| Camilla Lindstas | Revisorssuppleant |
| Leif Hjort       | Revisorssuppleant |

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2045. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

## Planerade underhåll



Enligt underhållsplan 2025 - 2045

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning NABO

## Övrig verksamhetsinformation

Underhållsplanen är under året uppdaterad.

Teknikunderlag K3

Komponenter K3

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Anmärkningar i OVK-protokoll har åtgärdats för godkännande.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-04-01 med 10%.

### Övriga uppgifter

UNDERHÅLLSPLAN 20 År.

Brf. Björken 12

Teknikunderlag K3

Enheter:

A; Floragatan 20, 13 lgh.

B; Stureparken 11, 16 lgh.

C; Garage 14 pl.

D; Uterum (Gatemark, Innergård, Förgård)

UNDERHÅLLSPLAN 20 år

Komponenter, K3-orienterade

Omfattning/Milj. SEK

Ventilation A-C. SEK 1,5

Vatten, Avlopp, Dagvatten; A-D. SEK 1,0

Elenergi; A-D. SEK 0,5

Värmesystem; A-C. SEK. 1,0

Energi + Fasad; A. SEK. 2,5

Hissar; A-B. SEK. 1,0

Avfall; A. SEK 1,0

Tvättstuga; B. SEK. 0,5

Skalskydd; A-D. SEK. 0,5

Markarbete; C-D. SEK. 4,5

Totalt: SEK. 14,0

Ovanstående får betraktas innefatta nödvändiga insatser, för planering av nuvarande och framtida styrelser, i arbetet att vidmakthålla betydande värden.

Perioden för giltighet - 20 eller 50 år - underordnad möjligheten, för årlig revidering.

Redovisningen uppfyller de krav som kan ställas på en Brf. av vår karaktär och motiverad information till medlemmar och aktuella kreditvärderingar.

## Medlemsinformation

Föreningen består av 29 medlemslägenheter varav 2 har överlåtits under året. Föreningen hyr ut fyra förrådsplatser, 14 garageplatser och tre p-platser.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2025        | 2024        | 2023        | 2022        |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                    | 1 288 604   | 1 204 192   | 1 205 557   | 1 203 267   |
| Resultat efter fin. poster                         | -138 247    | -96 150     | -82 164     | -744 351    |
| Soliditet (%)                                      | 93          | 93          | 94          | 94          |
| Yttre fond                                         | 26 966      | 23 100      | 23 500      | 184 800     |
| Taxeringsvärde                                     | 128 769 000 | 126 454 000 | 126 454 000 | 126 454 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr           | 430         | 400         | 400         | 400         |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 69,3        | 68,6        | 66,6        | 67,7        |
| Sparande / kvm totalyta, kr                        | 24          | 23          | 38          | 118         |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr                       | 21          | 18          | 22          | 27          |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr                    | 189         | 174         | 164         | 161         |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr                   | 23          | 29          | 27          | 26          |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr                   | 233         | 221         | 213         | 213         |

**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.

**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

Förlusten beror i huvudsak på föreningens planenliga avskrivningar på byggnader och markanläggning. Eftersom avskrivningar är en bokföringsmässig kostnad som inte påverkar föreningens likviditet, har resultatet ingen direkt inverkan på föreningens betalningsförmåga eller löpande drift.

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2024-12-31       | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2025-12-31       |
|-----------------------|------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|------------------|
| Insatser              | 6 875 729        | -                                            | -                               | 6 875 729        |
| Upplåtelseavgifter    | 2 628 221        | -                                            | -                               | 2 628 221        |
| Fond, yttre underhåll | 23 100           | -                                            | 3 866                           | 26 966           |
| Balanserat resultat   | -1 623 823       | -96 150                                      | -3 866                          | -1 723 839       |
| Årets resultat        | -96 150          | 96 150                                       | -138 247                        | -138 247         |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>7 807 077</b> | <b>-</b>                                     | <b>-138 247</b>                 | <b>7 668 830</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -1 723 839        |
| Årets resultat      | -138 247          |
| <b>Totalt</b>       | <b>-1 862 086</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 23 100            |
| Att från yttre fond i anspråk ta     | -26 966           |
| Balanseras i ny räkning              | -1 858 220        |
|                                      | <b>-1 862 086</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             | 1 288 604         | 1 204 192         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 109 670           | 109 375           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>1 398 274</b>  | <b>1 313 567</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 260 730        | -1 163 769        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -113 281          | -88 980           |
| Personalkostnader                                 | 10            | -24 388           | -26 449           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -138 948          | -134 168          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-1 537 347</b> | <b>-1 413 365</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-139 073</b>   | <b>-99 799</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 826               | 3 648             |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>826</b>        | <b>3 648</b>      |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-138 247</b>   | <b>-96 150</b>    |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-138 247</b>   | <b>-96 150</b>    |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                     | NOT    | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|------------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |        |                  |                  |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                  |                  |
| Byggnad och mark                               | 11, 18 | 7 493 660        | 7 615 112        |
| Markanläggningar                               | 12     | 11 731           | 23 491           |
| Maskiner och inventarier                       | 13     | 50 609           | 56 345           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>7 556 000</b> | <b>7 694 948</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                  |                  |
| Långfristiga värdepappersinnehav               | 14     | 2 800            | 2 800            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>2 800</b>     | <b>2 800</b>     |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>             |        | <b>7 558 800</b> | <b>7 697 748</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |        |                  |                  |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                  |                  |
| Kund- och avgiftsfordringar                    |        | 13 528           | 0                |
| Övriga fordringar                              | 15     | 611 673          | 627 928          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 16     | 49 056           | 49 717           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>674 257</b>   | <b>677 645</b>   |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>             |        | <b>674 257</b>   | <b>677 645</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |        | <b>8 233 056</b> | <b>8 375 393</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 9 503 950         | 9 503 950         |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 26 966            | 23 100            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>9 530 916</b>  | <b>9 527 050</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | -1 723 839        | -1 623 823        |
| Årets resultat                               |     | -138 247          | -96 150           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-1 862 086</b> | <b>-1 719 973</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>7 668 830</b>  | <b>7 807 077</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           |     | 60 463            | 131 788           |
| Skatteskulder                                |     | 43 776            | 0                 |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 12 218            | 22 968            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17  | 447 769           | 413 560           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>564 226</b>    | <b>568 316</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>8 233 056</b>  | <b>8 375 393</b>  |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2025            | 2024           |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                 |                |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>-139 073</b> | <b>-99 799</b> |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                 |                |
| Årets avskrivningar                                                             | 138 948         | 134 168        |
|                                                                                 | <b>-125</b>     | <b>34 369</b>  |
| Erhållen ränta                                                                  | 826             | 3 648          |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>701</b>      | <b>38 018</b>  |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                 |                |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -481            | 26 106         |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -4 090          | 51 966         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>-3 870</b>   | <b>116 090</b> |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                 |                |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | 0               | -57 301        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>        | <b>-57 301</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                 |                |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>0</b>        | <b>0</b>       |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-3 870</b>   | <b>58 788</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>609 019</b>  | <b>550 231</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>605 150</b>  | <b>609 019</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Björken nr 12 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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 %        |
| Fastighetsförbättringar  | 2,50 - 5,00 % |
| Markanläggningar         | 5,00 %        |
| 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

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    | 969 031          | 901 432          |
| Hysesintäkter, p-platser | 299 085          | 280 650          |
| Hysesintäkter, lokaler   | 9 933            | 9 270            |
| Övriga intäkter          | 10 555           | 12 840           |
| <b>Summa</b>             | <b>1 288 604</b> | <b>1 204 192</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                         | 2025           | 2024           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Öres- och kronutjämning | 6              | 1              |
| Återbetaln. all Framtid | 108 564        | 106 074        |
| Övriga rörelseintäkter  | 1 100          | 3 300          |
| <b>Summa</b>            | <b>109 670</b> | <b>109 375</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2025           | 2024           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel      | 30 612         | 97 504         |
| Städning               | 59 278         | 11 238         |
| Besiktning och service | 24 114         | 37 253         |
| Trädgårdsarbete        | 48 503         | 6 474          |
| Snöskottning           | 14 113         | 13 939         |
| <b>Summa</b>           | <b>176 620</b> | <b>166 408</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                         | 2025           | 2024           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Reparationer            | 2 913          | 0              |
| Bostäder                | 0              | 4 300          |
| Tvättstuga              | 3 229          | 2 356          |
| Soprum/miljöanläggning  | 13 175         | 0              |
| Dörrar och lås/porttele | 10 036         | 7 320          |
| VA                      | 5 065          | 5 346          |
| Ventilation             | 97 501         | 145 660        |
| Hissar                  | 12 897         | 2 975          |
| <b>Summa</b>            | <b>144 815</b> | <b>167 957</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|              | 2025          | 2024          |
|--------------|---------------|---------------|
| VA           | 25 000        | 0             |
| Tak          | 0             | 19 234        |
| Fönster      | 34 500        | 0             |
| <b>Summa</b> | <b>59 500</b> | <b>19 234</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2025           | 2024           |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 50 780         | 46 584         |
| Uppvärmning  | 468 696        | 438 654        |
| Vatten       | 57 584         | 72 395         |
| Sophämtning  | 56 853         | 51 262         |
| <b>Summa</b> | <b>633 913</b> | <b>608 895</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2025           | 2024           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 57 604         | 58 789         |
| Bredband               | 80 592         | 80 676         |
| Fastighetsskatt        | 107 686        | 61 810         |
| <b>Summa</b>           | <b>245 882</b> | <b>201 275</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2025           | 2024          |
|------------------------------|----------------|---------------|
| Förbrukningsmaterial         | 1 320          | 435           |
| Övriga förvaltningskostnader | 45 417         | 24 444        |
| Revisionsarvoden             | 18 700         | 17 000        |
| Ekonomisk förvaltning        | 47 844         | 47 100        |
| <b>Summa</b>                 | <b>113 281</b> | <b>88 980</b> |

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                  | 2025          | 2024          |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden  | 20 000        | 21 000        |
| Sociala avgifter | 4 388         | 5 449         |
| <b>Summa</b>     | <b>24 388</b> | <b>26 449</b> |

| NOT 11, BYGGNAD OCH MARK                      | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 12 163 295         | 12 163 295         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>12 163 295</b>  | <b>12 163 295</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -4 548 183         | -4 426 731         |
| Årets avskrivning                             | -121 452           | -121 452           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-4 669 635</b>  | <b>-4 548 183</b>  |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>7 493 660</b>   | <b>7 615 112</b>   |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>4 263 274</i>   | <i>4 263 274</i>   |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 40 370 000         | 33 454 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 88 399 000         | 93 000 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>128 769 000</b> | <b>126 454 000</b> |

| NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR                      | 2025            | 2024            |
|-----------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                 |                 |
| Ingående                                      | 235 130         | 235 130         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>235 130</b>  | <b>235 130</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                 |                 |
| Ingående                                      | -211 639        | -199 879        |
| Årets avskrivning                             | -11 760         | -11 760         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-223 399</b> | <b>-211 639</b> |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <b>11 731</b>   | <b>23 491</b>   |

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

|                                               | 2025-12-31      | 2024-12-31      |
|-----------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                 |                 |
| Ingående                                      | 253 275         | 195 974         |
| Årets inköp                                   | 0               | 57 301          |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>253 275</b>  | <b>253 275</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                 |                 |
| Ingående                                      | -196 930        | -195 974        |
| Årets avskrivning                             | -5 736          | -956            |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-202 666</b> | <b>-196 930</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>50 609</b>   | <b>56 345</b>   |

## NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

|                            | 2025-12-31   | 2024-12-31   |
|----------------------------|--------------|--------------|
| Insats Branschorganisation | 2 800        | 2 800        |
| <b>Summa</b>               | <b>2 800</b> | <b>2 800</b> |

## NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                        | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto            | 6 523          | 16 809         |
| Skattefordringar       | 0              | 2 100          |
| Nabo Klientmedelskonto | 452 308        | 421 664        |
| Nabo Räntekonto        | 152 842        | 187 355        |
| <b>Summa</b>           | <b>611 673</b> | <b>627 928</b> |

## NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14 418        | 14 800        |
| Försäkringspremier                                  | 14 203        | 14 989        |
| Bredband                                            | 6 707         | 6 723         |
| Förvaltning                                         | 13 728        | 13 205        |
| <b>Summa</b>                                        | <b>49 056</b> | <b>49 717</b> |

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                                     | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18 771         | 30 849         |
| Fastighetsskötsel                                   | 2 506          | 0              |
| Städning                                            | 4 819          | 0              |
| El                                                  | 4 408          | 4 057          |
| Uppvärmning                                         | 59 143         | 53 782         |
| Vatten                                              | 9 761          | 9 428          |
| Löner                                               | 20 000         | 18 000         |
| Sociala avgifter                                    | 6 284          | 5 656          |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 322 077        | 291 788        |
| <b>Summa</b>                                        | <b>447 769</b> | <b>413 560</b> |

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2025-12-31              | 2024-12-31              |
|----------------------|-------------------------|-------------------------|
| Fastighetsinteckning | 3 400 000 i eget förvar | 3 400 000 i eget förvar |

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har påbörjat förbättring av ventilation och värmedistribution. Föreningen har erhållit godkänd OVK. Föreningen planerar att slutföra "Partiella stambytet", Floragatan 20.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-23.

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

Stockholm

---

Paolo Eugen Francesco Bartoletti  
Ordförande

---

Astrid Louise Torehall  
Styrelseledamot

---

Johan Bergsten  
Styrelseledamot

---

Karl Martin Bohlin  
Styrelseledamot

---

Zara Therese Mårtensson  
Styrelseledamot

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

---

Carina Toresson  
Revisor

---

Ola Lorentzon  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

24.04.2026 15:53

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 23.04.2026 20:32

**DOCUMENT ID:**

HJU3rk\_6ZI

**ENVELOPE ID:**

rk83SJ\_a-g-HJU3rk\_6ZI

**DOCUMENT NAME:**

Brf Björken nr 12, 716419-5922 - Årsredovisning 2025-1  
2-31.pdf

19 pages

**SHA-512:**

867155ac0c6a8382b1e1cb2e6898dfa40739a726b87aa5  
02b836713ca1083aab8586521746a803ecb18adfc1889  
1d5a99f2170b505e30f28ff8f0e8e2e0ec309

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. Lars Johan Ola Bergsten<br>bergstenjohan@hotmail.com           |  Signed<br>Authenticated   | 23.04.2026 20:36<br>23.04.2026 20:36 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 217.213.148.92 |
| 2. Zara Therese Mårtensson<br>zara.pedersen@live.com              |  Signed<br>Authenticated   | 23.04.2026 20:42<br>23.04.2026 20:41 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 104.28.31.64   |
| 3. Paolo Eugen Francesco Bartoletti<br>paolo.bartoletti@telia.com |  Signed<br>Authenticated   | 24.04.2026 09:36<br>24.04.2026 09:34 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 217.213.85.78  |
| 4. MARTIN BOHLIN<br>martinbohlin@yahoo.com                        |  Signed<br>Authenticated   | 24.04.2026 09:52<br>24.04.2026 09:34 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 98.128.229.181 |
| 5. Astrid Louise Torehall<br>louise.torehall@gmail.com            |  Signed<br>Authenticated   | 24.04.2026 12:11<br>24.04.2026 12:07 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 5.150.220.46   |
| 6. OLA LORENTZON<br>ola@lorentzon.de                              |  Signed<br>Authenticated | 24.04.2026 12:44<br>24.04.2026 12:39 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 81.226.55.27   |
| 7. Carina Eva Marie Toresson<br>info@toressonrevision.se          |  Signed<br>Authenticated | 24.04.2026 15:53<br>24.04.2026 15:53 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 2.69.211.180   |

\* 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

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Björken nr 12, org.nr 716419-5922.

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Björken nr 12 för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat 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 god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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

Vårt 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 vår revision använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Vi måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## 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 BRF Björken nr 12 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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.

Dag som framgår av våra digitala signaturer

Carina Toresson  
Extern revisor

Ola Lorentzon  
Internrevisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

24.04.2026 15:53

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 23.04.2026 20:32

**DOCUMENT ID:**

SkxL2Sy\_abe

**ENVELOPE ID:**

r1U2Sk\_6be-SkxL2Sy\_abe

**DOCUMENT NAME:**

RB BRF Bjo?rken nr 12 2025.pdf

2 pages

**SHA-512:**

9bc166fde5601be0e9f4fb853da4dd42138bbc28a9d321  
4a94ea1ed6eb4e49a39701428d78f4490ba515352c9da  
194142c817ee1ae34ac156a3f95205d42b83a

## Activity log

| RECIPIENT                                                | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                            |
|----------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|------------------------------------|
| 1. OLA LORENTZON<br>ola@lorentzon.de                     | Signed<br>Authenticated | 24.04.2026 12:39<br>24.04.2026 12:32 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 81.226.55.27 |
| 2. Carina Eva Marie Toresson<br>info@toressonrevision.se | Signed<br>Authenticated | 24.04.2026 15:53<br>24.04.2026 13:38 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 2.69.211.180 |

\* 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