

Årsredovisning 2025

Brf Björken nr 8

702000-1892



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Björken nr 8

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
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1942-09-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2025-09-22 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Arabesken 2	1940	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Bostadsrätternas fastighetsförsäkring via Söderberg & Partners

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1955.

Föreningen har 44 bostadsrätter om totalt 1 676 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 676 kvm.

Styrelsens sammansättning

Madeleine Frödin	Ordförande
Emma Bergendorff	Styrelseledamot
Niklas Gustafsson	Styrelseledamot
Edgar Follin	Suppleant
Lina Webrell	Suppleant

Firmateckning

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

Revisorer

Sverker Andersson Revisor Råvisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-04. Beslut om nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2010** ● Omputsning av fasad fram- och baksida
Fjärrvärmepump utbytt
Ligusterhäck har planterats
- 2012** ● Renovering av källare och tvättstuga. Avloppsstammar i källarplanet och ut till gatan har bytts.
Anslutning av fiber till fastigheten
Ny ventilationsfläkt på vinden
- 2013** ● Byte av servisledning för vatten
- 2014** ● Bredbandsnät till varje lägenhet installerat
- 2015** ● Utbyte av ventiler och termostater på samtliga radiatorer i fastigheten
- 2017** ● Renovering av skåp för källsortering
- 2018** ● Utbyte av styrventiler och ställdon på fjärrvärmeanläggningen
Tilläggsisolering har gjorts på en del av ytan på vinden
- 2019** ● Byte av styrsystem till hissen
Installation av tv-antenn på vinden för mottagning av Boxer tv-utbud
Renovering och upprustning av hela trapphuset
- 2020** ● Brandsäker dörr installerad mellan trapphus och tvättstuga
Jourtvättmaskin, torktumlare, avfuktare i torkrum och tidsautomatik för tvättstugan har bytts ut
- 2021** ● Byte av utomhusbelysning
- 2023** ● Fastigheten frånkopplad från nätet för stadsgas
Nytt kodlås med infällt montage vid entrédörr
- 2025** ● Omläggning och renovering av tak
Ny takmonterad ventilationsfläkt
Omputsning av putsade fasadytor
Omfogning av samtliga tegelfasadytor inklusive renovering och rengöring

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo Group AB
Teknisk förvaltning Kungsborg Förvaltning AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 15% och 2025-10-01 med 15%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 55 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 782 761	1 522 930	1 351 970	1 207 034
Resultat efter fin. poster	377 644	135 613	-96 934	-99 775
Soliditet (%)	16	35	32	34
Yttre fond	1 435 813	1 308 242	1 145 042	981 842
Taxeringsvärde	53 200 000	54 400 000	54 400 000	54 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 049	892	783	711
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,8	98,1	80,1	71,5
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 561	1 280	1 280	1 280
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 561	1 280	1 280	1 280
Sparande / kvm totalyta, kr	350	227	67	71
Elkostnad / kvm totalyta, kr	34	28	29	42
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	239	238	216	192
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	69	59	44	38
Energikostnad / kvm totalyta, kr	343	325	289	272
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,84	4,68	4,21	1,42
Räntekänslighet (%)	4,35	1,43	1,64	1,80

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	83 900	-	-	83 900
Upplåtelseavgifter	247 950	-	-	247 950
Fond, yttre underhåll	1 308 242	-	127 571	1 435 813
Balanserat resultat	-472 140	135 613	-127 571	-464 098
Årets resultat	135 613	-135 613	377 644	377 644
Eget kapital	1 303 565	0	377 644	1 681 209

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-464 098
Årets resultat	377 644
Totalt	-86 454

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	159 600
Att från yttre fond i anspråk ta	-959 704
Balanseras i ny räkning	713 650
	-86 454

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 782 761	1 522 930
Övriga rörelseintäkter	3	14 429	1 398
Summa rörelseintäkter		1 797 190	1 524 328
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-928 603	-980 797
Övriga externa kostnader	9	-90 056	-76 413
Personalkostnader	10	-81 740	-41 001
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-209 184	-209 184
Summa rörelsekostnader		-1 309 583	-1 307 395
RÖRELSERESULTAT		487 607	216 933
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 070	19 010
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-124 033	-100 330
Summa finansiella poster		-109 963	-81 320
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		377 644	135 613
ÅRETS RESULTAT		377 644	135 613

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	2 309 175	2 515 515
Maskiner och inventarier	13	14 270	17 114
Pågående projekt	14	6 198 793	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 522 238	2 532 629
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 525 038	2 535 429
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		26 363	12 019
Övriga fordringar	16	73 983	67 704
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	49 694	48 102
Summa kortfristiga fordringar		150 040	127 825
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 730 673	1 097 084
Summa kassa och bank		1 730 673	1 097 084
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 880 713	1 224 909
SUMMA TILLGÅNGAR		10 405 751	3 760 338

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		331 850	331 850
Fond för yttre underhåll		1 435 813	1 308 242
Summa bundet eget kapital		1 767 663	1 640 092
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-464 098	-472 140
Årets resultat		377 644	135 613
Summa fritt eget kapital		-86 454	-336 527
SUMMA EGET KAPITAL		1 681 209	1 303 565
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	7 645 003	2 145 003
Leverantörsskulder		765 610	80 867
Skatteskulder		5 357	6 846
Övriga kortfristiga skulder		-149	-1 582
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	308 721	225 639
Summa kortfristiga skulder		8 724 542	2 456 773
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 405 751	3 760 338

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	487 607	216 933
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	209 184	209 184
	696 791	426 117
Erhållen ränta	14 070	19 010
Erlagd ränta	-108 332	-101 883
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	602 529	343 244
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-22 215	-64 638
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	752 068	-54 944
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 332 382	223 662
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-6 198 793	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 198 793	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	5 500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	5 500 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	633 589	223 662
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 097 084	873 422
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 730 673	1 097 084

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Björken nr 8 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	3,00 %
Fastighetsförbättringar	2,00 - 6,60 %
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.

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	1 716 245	1 453 784
Kabel-TV/Bredband	41 712	41 712
Övriga intäkter	24 804	27 434
Summa	1 782 761	1 522 930

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-3	-2
Erhållna bidrag	14 432	0
Övriga rörelseintäkter	0	1 400
Summa	14 429	1 398

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	37 146	31 275
Städning	22 287	21 600
Besiktning och service	13 329	13 108
Trädgårdsarbete	0	66
Övrigt	0	3 494
Summa	72 762	69 543

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	0	5 818
Trapphus/port/entr	8 288	13 101
Soprum/miljöanläggning	4 524	3 163
Dörrar och lås/porttele	1 913	5 106
Övriga gemensamma utrymmen	0	596
Ventilation	0	31 250
El	0	1 845
Hissar	0	31 237
Tak	8 063	0
Summa	22 787	92 116

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Fasader	0	35 629
Summa	0	35 629

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	57 743	46 465
Uppvärmning	401 315	399 720
Vatten	116 450	99 189
Sophämtning	96 909	85 346
Summa	672 417	630 720

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	43 201	39 489
Bredband	41 580	41 580
Fastighetsskatt	75 856	71 720
Summa	160 637	152 789

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	1 203	536
Övriga förvaltningskostnader	16 322	19 478
Revisionsarvoden	12 363	-1 000
Ekonomisk förvaltning	60 168	57 400
Summa	90 056	76 413

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	62 200	31 200
Sociala avgifter	19 540	9 801
Summa	81 740	41 001

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	89 918	100 330
Övriga finansiella kostn	34 115	0
Summa	124 033	100 330

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	8 433 442	8 433 442
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	8 433 442	8 433 442
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 917 927	-5 711 587
Årets avskrivning	-206 340	-206 340
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 124 267	-5 917 927
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	2 309 175	2 515 515
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>349 660</i>	<i>349 660</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	23 200 000	21 400 000
Taxeringsvärde mark	30 000 000	33 000 000
Summa	53 200 000	54 400 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	500 593	500 593
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	500 593	500 593
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-483 479	-480 635
Årets avskrivning	-2 844	-2 844
Utgående ackumulerad avskrivning	-486 323	-483 479
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	14 270	17 114

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	6 198 793	0
Summa pågående arbeten	6 198 793	0

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats branschorganisation	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	73 983	67 704
Summa	73 983	67 704

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 952	12 683
Försäkringspremier	14 635	13 937
Bredband	6 440	6 440
Förvaltning	17 667	15 042
Summa	49 694	48 102

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-03-17	3,26 %	2 145 003	2 145 003
Stadshypotek	2026-01-12	2,60 %	1 000 000	
Stadshypotek	2026-02-06	2,60 %	1 500 000	
Stadshypotek	2026-12-01	2,63 %	3 000 000	
Summa			7 645 003	2 145 003
Varav kortfristig del			7 645 003	2 145 003

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 728 343 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 292	9 975
El	4 924	4 354
Uppvärmning	52 584	53 434
Utgiftsräntor	18 536	2 835
Vatten	19 285	16 495
Uppkost löner	5 850	0
Uppl lagst sociala avg	1 838	0
Förutbetalda avgifter/hyror	194 412	138 546
Summa	308 721	225 639

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	7 645 650	6 018 650

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-24.

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

Stockholm

Niklas Gustafsson
Styrelseledamot

Emma Bergendorff
Styrelseledamot

Madeleine Frödin
Ordförande

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

Rävisor
Sverker Andersson
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

03.05.2026 08:22

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 24.04.2026 14:54

DOCUMENT ID:

SJBG_kFa-x

ENVELOPE ID:

H1eHz_JF6bg-SJBG_kFa-x

DOCUMENT NAME:

Brf Björken nr 8, 702000-1892 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

1aabbbb33513172d8b76cedfd8e6c75eb79b8949d9ab7632c4028b2acf0661226bbbf896ed6800177caf2c84f264c8b34d4554a482ceffecb471ff02e9dbb436

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. Niklas Gustafsson bildhuggarvagen4@gmail.com	 Signed Authenticated	25.04.2026 18:24 24.04.2026 15:27	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.158.218
2. MADELEINE FRÖDIN frodinmadeleine@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 09:48 28.04.2026 09:46	eID Low	Swedish BankID IP: 83.241.241.77
3. EMMA CECILIA SOFIE BERGENDORFF bergendorffemma@gmail.com	 Signed Authenticated	02.05.2026 10:27 02.05.2026 10:26	eID Low	Swedish BankID IP: 178.174.247.80
4. Clas Ingemar Sverker Andersson info@ravisor.se	 Signed Authenticated	03.05.2026 08:22 03.05.2026 08:21	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.207.32

* 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 Björken nr 8,
702000-1892**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Björken nr 8** för år 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen **Brf Björken nr 8**, för år 2025.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Rävisor AB
Sverker Andersson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

03.05.2026 08:21

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 24.04.2026 14:54

DOCUMENT ID:

B1ZBz_JF6bx

ENVELOPE ID:

SkSGu1YTZg-B1ZBz_JF6bx

DOCUMENT NAME:

RB Björken nr 8.pdf

2 pages

SHA-512:

e1b3231945fabd13bd359a7d59b91b020bf65bf99032ef
93bc735b09d185fd7d67861ec69ad25a865cbfe0c3d21a
9bb0414eae40811b8d7d1f953cf585721743

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Clas Ingemar Sverker Andersson info@ravisor.se	Signed	03.05.2026 08:21	eID	Swedish BankID
	Authenticated	03.05.2026 08:21	Low	IP: 188.149.207.32

* 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