



Välkommen till årsredovisningen för HSB Brf Björklången i Stockholm

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. 6
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 20

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

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1961-03-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1963-09-11 och nuvarande stadgar registrerades 2025-08-15 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
Björklången 1-3	1961	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt och avtalet skrivs om under 2030. Fastighetsägaren kan säga upp tomträtten till upphörande tidigast 2060.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF Skadeförsäkring AB

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1961-2005 och består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 2000.

Föreningen har 206 bostadsrätter om totalt 12 173 kvm och 3 lokaler om 263 kvm. Byggnadernas totalyta är 13 266 kvm.

Styrelsens sammansättning

Fredrik Wickbom	Ordförande
Christina Labus	Styrelseledamot
Dario Di Leo	Styrelseledamot
Elin Maria Trogen	Styrelseledamot
Joakim Bekhradi	Styrelseledamot
Linda Sundström Tidén	Styrelseledamot
Tor Johan Kristoffer Moberg	Styrelseledamot
Emanuel Karlsson	Suppleant
Linn Strömberg Lundgren	Suppleant

Valberedning

David Rubarth
Fredrik Almgren
Kristian Persson

Firmateckning

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

Revisorer

Niclas Warenfeldt	Revisor	BoRevision i Sverige AB
Urban Möller	Internrevisor	
Linnea Östberg	Revisorssuppleant	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15.

Extra föreningsstämma hölls 2025-02-25. Uppdatering av föreningens stadgar..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072.

Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2016** ● Vattenledning, avloppsstam, dagvattenstam - Vattenledningen till låghuset byttes. I samma schakt byttes även liggande stammar för avlopp och dagvatten. Motsvarande finns till höghusen och bör troligen åtgärdas inom de närmsta åren.
- 2017** ● Ny puts på höghusen samt målning av fönster på BV i höghus
- 2018** ● Byte av branddörrar i höghus - Samt målning av hissdörrar.
- 2020** ● Byte ytterdörrar baksidan av låghus samt tre ytterdörrar höghus
Uppfräschning av entréer - Ommålning, montering av wallpads.
Asfaltera framför låghuset
- 2021** ● Installation av laddstationer - Utifrån motion på årsstämma 2020 har 16 laddstationer installerats i föreningen.
- 2021-2023** ● OVK - Under 2021 har den obligatoriska ventilationskontrollen genomförts i hela föreningen. Åtgärder kopplade till kontrollen planeras under kommande år.
- 2022** ● UC - Översyn av husens uppvärmningssystem
Hissar - Inspektion av hissarnas status
Portkodsosor - Alla portar har enhetliga portkodsosor
Översyn av vattenledning 29:an och 33:an - Vattenledning till låghus byttes 2016.
Staket med grindar runt föreningens område - En del i föreningens arbete med utemiljön.
- 2023** ● Byte av fjärrvärmeundercentral.
Byte av armaturer. Rörelseaktiverad belysning på samtliga våningsplan.
Stamspolning i samtliga lägenheter.
Nytt sophanteringssystem.
- 2024** ● Besiktning och byte av kulvert
- 2025** ● Nya hissar i Sandfjärdsgatan 29 och 33.

Planerade underhåll

- 2025-2026** ● Översyn av puts samt målning av låghusen.
- 2026** ● Regeländring för återvinningsstationer träder i kraft 2026/2027.
Montering av Rökgasfläkar inkl slutbesiktning av hissar.
- 2026-2027** ● Planering för renovering av balkonger.

Avtal med leverantörer

Bredband	Stockholms stadsnät
Elleverantör	Luleå Energi AB
Fastighetsjour och parkeringsövervakning	Securitas
Fastighetsskötsel ej löpande.	Veterankraft
Fastighetsskötsel löpande	SBC
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Grovsopor	Veolia Recycling
Hissbesiktning	HSAB
Hisservice	St Eriks Hiss
KabelTV	Tele2
Klottersantering	Aremo
Snöröjning av tak	NP-gruppen AB
Sommar och vinterunderhåll utomhus	Solbruden AB
Sophämtning samt vatten och avlopp	Stockholm Vatten
Städning	Ringstäd

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi bedöms fortsatt som stabil. Under 2025 genomfördes en avgiftshöjning om 3 % för bostäder, vilket syftade till att möta ökade kostnader och säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi. Avgifterna för garage justerades också efter att ha legat oförändrade under en längre tid.

För att finansiera investeringen i de nya hissarna i S29 och S33 upptog föreningen under året två nya lån om totalt 4 000 000 kr. Per den 31 december 2025 uppgick föreningens genomsnittsränta till 2,88 % och den genomsnittliga kapitalbindningen till 3,3 år, med första låneförfall den 30 mars 2027. Samtliga lån är fortsatt placerade hos Handelsbanken Älvsjö.

I budgetarbetet inför kommande år har föreningen tagit höjd för att ytterligare lån kan behöva upptas för att finansiera kommande större underhållsåtgärder. Arbetet med underhållsplanen är ett prioriterat område och revideras årligen för att skapa förutsägbarhet, god planering och en långsiktig ekonomisk balans i förvaltningen av föreningens fastigheter.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-04-01 med 3%.

Förändringar i avtal

Avtalet med Solbruden avseende vinterunderhåll har förlängts då det tidigare avtalet löpte ut under året. Förlängningen grundar sig på att Solbruden under avtalsperioden levererat ett väl utfört arbete och haft en bra dialog med styrelsen. Detta har gällt både löpande underhållsåtgärder och de förbättringsarbeten som genomförts sedan det ursprungliga avtalet tecknades 2024 för både sommar- och vinterunderhåll. Den positiva erfarenheten av samarbetet har gjort att föreningen bedömer Solbruden som en fortsatt pålitlig och kvalitativ partner inom vinterunderhåll.

Övriga uppgifter

En styrelseledamot har under räkenskapsåret avgått på egen begäran.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 275 st. Tillkommande medlemmar under året var 29 och avgående medlemmar under året var 27. Vid räkenskapsårets slut fanns det 277 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 19 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	11 327 437	10 969 556	10 388 007	9 663 208
Resultat efter fin. poster	-229 768	1 136 723	1 477 184	1 005 480
Soliditet (%)	57	61	61	59
Yttre fond	5 716 909	5 751 792	5 209 931	5 209 931
Taxeringsvärde	435 371 000	440 190 000	440 190 000	440 190 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	826	802	758	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,7	88,8	88,1	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 499	1 253	1 171	1 254
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 376	1 150	1 075	1 160
Sparande / kvm totalyta, kr	153	196	210	214
Elkostnad / kvm totalyta, kr	31	29	26	25
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	148	146	134	118
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	45	39	29	25
Energikostnad / kvm totalyta, kr	224	213	189	168
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,02	2,02	1,93	-
Räntekänslighet (%)	1,82	1,56	1,55	-

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

Förlust redovisas för året 2025 till följd av utrangerade hissar, dvs kvarvarande avskrivning på de gamla hissarna bokförs som en kostnad. Förlustresultatet är med detta inte kassaflödespåverkande varpå ytterligare åtgärder inte bedöms nödvändiga för att säkerställa en god ekonomisk ställning i föreningen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	562 245	-	-	562 245
Upplåtelseavgifter	341 945	-	-	341 945
Fond, yttre underhåll	5 751 792	-279 883	245 000	5 716 909
Balanserat resultat	19 305 712	1 416 606	-245 000	20 477 318
Årets resultat	1 136 723	-1 136 723	-229 768	-229 768
Eget kapital	27 098 417	0	-229 768	26 868 649

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	20 722 318
Årets resultat	-229 768
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-245 000
Totalt	20 247 550

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	484 820
Balanseras i ny räkning	20 732 370

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	11 327 437	10 969 556
Övriga rörelseintäkter	3	9 842	31 271
Summa rörelseintäkter		11 337 279	11 000 827
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-8 199 642	-7 433 139
Övriga externa kostnader	9	-785 054	-646 997
Personalkostnader	10	-315 649	-339 245
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 213 352	-1 186 096
Övriga rörelsekostnader		-555 200	0
Summa rörelsekostnader		-11 068 897	-9 605 477
RÖRELSERESULTAT		268 382	1 395 350
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 477	40 030
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-505 627	-298 657
Summa finansiella poster		-498 150	-258 627
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-229 768	1 136 723
ÅRETS RESULTAT		-229 768	1 136 723

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 21	42 072 857	38 044 043
Markanläggningar	13	1 663 407	1 735 203
Maskiner och inventarier	14	34 000	45 664
Summa materiella anläggningstillgångar		43 770 264	39 824 910
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	16	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		43 770 764	39 825 410
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		73 187	108 017
Övriga fordringar	17	3 021 633	3 941 167
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	620 013	637 008
Summa kortfristiga fordringar		3 714 833	4 686 193
Kassa och bank			
Kassa och bank		28	7 193
Summa kassa och bank		28	7 193
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 714 860	4 693 385
SUMMA TILLGÅNGAR		47 485 624	44 518 795

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		904 190	904 190
Fond för yttre underhåll		5 716 909	5 751 792
Summa bundet eget kapital		6 621 099	6 655 982
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		20 477 318	19 305 712
Årets resultat		-229 768	1 136 723
Summa fritt eget kapital		20 247 550	20 442 435
SUMMA EGET KAPITAL		26 868 649	27 098 417
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	17 251 358	14 251 358
Summa långfristiga skulder		17 251 358	14 251 358
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	1 000 000	1 000 000
Leverantörsskulder		702 598	607 236
Skatteskulder		20 513	40 058
Övriga kortfristiga skulder		55 914	66 499
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 586 592	1 455 228
Summa kortfristiga skulder		3 365 617	3 169 021
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 485 624	44 518 795

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	268 382	1 395 350
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Realisationsförlust	555 200	0
Årets avskrivningar	1 213 352	1 186 096
	2 036 934	2 581 446
Erhållen ränta	7 477	40 030
Erlagd ränta	-498 547	-271 786
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 545 864	2 349 690
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	49 074	-113 237
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	189 516	-367 218
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 784 454	1 869 235
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-5 713 905	-2 068 306
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 713 905	-2 068 306
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	4 000 000	2 500 000
Amortering av lån	-1 000 000	-1 506 250
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 000 000	993 750
ÅRETS KASSAFLÖDE	-929 451	794 679
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 906 100	3 111 421
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 976 649	3 906 100

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för HSB Brf Björklången i Stockholm är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Restpost	0,92 %
Yttertak	2,69 %
Fönster	2,04 %
Ventilation	4,14 - 5,00 %
Stomme och grund	0,92 %
Fasader	2,03 %
Stamledningar Värme	1,73 %
El	2,69 - 10,00 %
Byggnad	2,00 - 10,00 %
Styr & övervakning	4,00 %
Hissar	2,80 %
Sekundärbyggnader	7,50 %
Markanläggningar	4,00 %
Maskiner och inventarier	20,00 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. 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	10 051 257	9 757 444
Hysesintäkter lokaler	8 785	8 100
Hysesintäkter lokaler, moms	359 286	345 576
Hysesintäkter garage	430 830	423 185
Hysesintäkter p-plats	222 362	217 837
Hysesintäkter förråd	39 585	33 900
Deb. fastighetsskatt, moms	44 580	40 116
Elintäkter laddstolpe	0	384
Elintäkter laddstolpe moms	20 639	8 656
Nycklar/lås vidarefakturerings	2 100	800
Påminnelseavgift	1 380	1 500
Pantsättningsavgift	38 764	40 926
Överlåtelseavgift	47 126	40 924
Administrativ avgift	9 408	3 822
Andrahandsuthyrning	51 339	46 387
Öres- och kronutjämnings	-4	-1
Summa	11 327 437	10 969 556

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	9 842	7 622
Övriga intäkter	0	23 649
Summa	9 842	31 271

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	245 609	77 728
Fastighetsskötsel utöver avtal	42 732	85 106
Fastighetsskötsel gård enl avtal	345 887	326 572
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	196 722	0
Städning enligt avtal	197 690	175 915
Besiktningar	0	3 867
Hissbesiktning	6 224	6 000
Brandskydd	13 451	0
Gårdkostnader	0	26 508
Gemensamma utrymmen	24 172	0
Snöröjning/sandning	253 644	240 137
Serviceavtal	80 724	49 932
Mattvätt/Hyrmattor	5 567	5 528
Förbrukningsmaterial	3 756	29 883
Summa	1 416 178	1 027 174

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	50 336	5 101
Hyreslägenheter	24 000	0
Tvättstuga	34 217	55 655
Sophantering/återvinning	0	23 188
Dörrar och lås/porttele	63 471	489
VVS	65 886	71 680
Värmeanläggning/undercentral	3 623	61 527
Ventilation	24 190	14 757
Elinstallationer	5 847	1 275
Tele/TV/bredband/porttelefon	2 454	0
Hissar	13 749	59 161
Fönster	0	13 098
Mark/gård/utemiljö	65 258	17 887
Vattenskada	17 801	4 520
Skador/klotter/skadegörelse	31 694	24 018
Summa	402 526	352 356

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VVS	484 820	0
Värmeanläggning	0	78 107
Mark/gård/utemiljö	0	201 776
Summa	484 820	279 883

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	413 449	384 659
Uppvärmning	1 966 211	1 935 558
Vatten	591 561	511 291
Sophämtning/renhållning	148 982	188 519
Grovsopor	10 949	0
Summa	3 131 152	3 020 027

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	232 977	385 047
Självrisk	15 000	0
Tomträttsavgäld	1 929 600	1 790 175
Kabel-TV	74 384	74 480
Bredband	104 150	106 317
Fastighetsskatt	408 854	397 680
Summa	2 764 965	2 753 699

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	19 791	14 006
Juridiska åtgärder	0	36 999
Inkassokostnader	1 029	6 030
Revisionsarvoden extern revisor	37 273	53 625
Revisionsarvoden internrevisor	20 055	18 375
Styrelseomkostnader	22 260	24 807
Fritids och trivselkostnader	1 826	3 588
Föreningskostnader	23 156	35 862
Förvaltningsarvode enl avtal	414 241	256 074
Överlåtelsekostnad	40 995	46 053
Pantsättningskostnad	37 777	37 746
Övriga förvaltningsarvoden	74 373	0
Administration	57 232	20 308
Konsultkostnader	3 386	61 863
Föreningsavgifter	31 660	31 660
Summa	785 054	646 997

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	170 564	257 907
Övriga arvoden	68 801	0
Arbetsgivaravgifter	76 284	81 338
Summa	315 649	339 245

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	505 486	298 300
Dröjsmålsränta	102	324
Kostnadsränta skatter och avgifter	39	33
Summa	505 627	298 657

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	68 838 783	66 770 477
Årets inköp	5 713 905	2 068 306
Utrangering hissar	-1 342 697	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	73 209 991	68 838 783
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-30 794 740	-29 680 138
Årets avskrivning	-1 129 884	-1 114 602
Återförda avskrivningar hissar	792 129	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-31 137 134	-30 794 740
Förlust utrangering	-550 568	0
Utgående restvärde enligt plan	42 072 857	38 044 043
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	215 478 000	197 196 000
Taxeringsvärde mark	219 893 000	242 994 000
Summa	435 371 000	440 190 000
Förlust utrangering	550 568	0

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 795 033	0
Årets inköp	0	1 795 033
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 795 033	1 795 033
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-59 830	0
Årets avskrivning	-71 796	-59 830
Utgående ackumulerad avskrivning	-131 626	-59 830
Utgående restvärde enligt plan	1 663 407	1 735 203

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	70 375	70 375
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	70 375	70 375
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-24 711	-13 047
Årets avskrivning	-11 664	-11 664
Utgående ackumulerad avskrivning	-36 375	-24 711
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	34 000	45 664

NOT 15, PÅGÅENDE NYBYGGNATION

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	1 795 033
Omfört till Byggnad	0	-1 795 033
Summa pågående arbeten	0	0

NOT 16, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats	500	500
Summa	500	500

NOT 17, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	39 492	42 260
Övriga kortfristiga fordringar	5 519	0
Transaktionskonto	1 919 549	2 838 337
Borgo räntekonto	1 057 072	1 060 570
Summa	3 021 633	3 941 167

NOT 18, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	67 102	51 432
Förutbet fast skötsel	33 193	40 731
Förutbet kabel-TV	18 602	18 596
Förutbet tomträttsavgäld	482 400	482 400
Förutbet bredband	24 235	35 402
Upplupna intäkter	-5 519	8 447
Summa	620 013	637 008

NOT 19, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2029-10-30	2,90 %	3 001 358	3 251 358
Stadshypotek AB	2028-10-30	2,78 %	3 750 000	4 000 000
Stadshypotek AB	2027-10-30	2,71 %	4 250 000	4 500 000
Stadshypotek AB	2032-10-30	3,20 %	3 250 000	3 500 000
Stadshypotek AB	2027-03-30	2,74 %	2 000 000	0
Stadshypotek AB	2029-03-30	3,03 %	2 000 000	0
Summa			18 251 358	15 251 358
Varav kortfristig del			1 000 000	1 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 251 358 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 20, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	82 730	1 323
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	22 197	18 284
Uppl kostn el	38 526	38 418
Uppl kostnad Värme	258 913	252 991
Uppl kostnad Extern revisor	30 000	27 000
Uppl kostn räntor	87 644	80 564
Uppl kostn vatten	98 874	87 325
Uppl kostnad Sophämtning	24 763	19 895
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	1 571
Förutbet hyror/avgifter	942 945	927 857
Summa	1 586 592	1 455 228

NOT 21, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	29 628 524	29 628 524

NOT 22, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Renoveringen av hissarna fortskrider enligt plan och beräknas färdigställas under 2026. Kvarstående arbeten omfattar ytskiktsarbeten samt borttagning av de äldre hissdörrarna. Dessa kan först tas bort efter att installationen av brandgasfläktarna har slutförts, då de äldre dörrarna utgjort en del av den tidigare brandcellen.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-18.

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

Christina Labus
Styrelseledamot

Dario Di Leo
Styrelseledamot

Elin Maria Trogen
Styrelseledamot

Fredrik Wickbom
Ordförande

Joakim Bekhradi
Styrelseledamot

Linda Sundström Tidén
Styrelseledamot

Tor Johan Kristoffer Moberg
Styrelseledamot

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

BoRevision i Sverige AB
Niclas Warenfeldt
Revisor

Urban Möller
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.03.2026 11:48

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 18.03.2026 11:48

DOCUMENT ID:

ByjgQ-uq-g

ENVELOPE ID:

Hkcl7Zu5bg-ByjgQ-uq-g

DOCUMENT NAME:

HSB Brf Björklången i Stockholm, 702000-1850 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

22 pages

SHA-512:

16cbc97ef108841cb31a8c96d9be42ead8e536d518f73f6da9fae13994eb80b62803262587927b8067cbcbddebe2caa19f1e70d8d771f97336fb05e560f8d9c

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. FREDRIK WICKBOM fredrik.wickbom@nacka.se	 Signed Authenticated	18.03.2026 11:56 18.03.2026 11:54	eID Low	Swedish BankID IP: 158.255.217.15
2. CHRISTINA LABUS christinalabus@gmail.com	 Signed Authenticated	18.03.2026 12:02 18.03.2026 12:01	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.90.153
3. DARIO DI LEO di.leo.dario87@gmail.com	 Signed Authenticated	19.03.2026 12:01 18.03.2026 13:24	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.242
4. TOR JOHAN KRISTOFFER MOBERG jmoberg@hotmail.se	 Signed Authenticated	19.03.2026 13:26 19.03.2026 13:23	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.214.60
5. LINDA SUNDSTRÖM TIDÉN tiden79@yahoo.se	 Signed Authenticated	20.03.2026 11:09 20.03.2026 11:00	eID Low	Swedish BankID IP: 89.255.238.53
6. JOAKIM BEKHRADI joakimpom@hotmail.com	 Signed Authenticated	20.03.2026 16:49 20.03.2026 16:49	eID Low	Swedish BankID IP: 90.233.215.188
7. Elin Maria Trogen trogen@lafirme.se	 Signed Authenticated	21.03.2026 10:19 21.03.2026 09:58	eID Low	Swedish BankID IP: 89.255.238.28
8. URBAN MÖLLER urban.moller@hotmail.com	 Signed Authenticated	22.03.2026 06:15 22.03.2026 06:04	eID Low	Swedish BankID IP: 217.210.21.39
9. Per Niclas Wärenfeldt niclas.warenfeldt@borevision.se	 Signed Authenticated	23.03.2026 11:48 23.03.2026 11:47	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.108.46

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

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
-----------	---------	-----------------	--------	---------

* 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 HSB Brf Björklången i Stockholm, org.nr. 702000-1850

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Björklången i Stockholm 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, förfälskning, 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.

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 HSB Brf Björklången i Stockholm 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Urban Möller
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.03.2026 11:46

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 18.03.2026 11:48

DOCUMENT ID:

B13l7W0qZe

ENVELOPE ID:

ByjeQWd5-g-B13l7W0qZe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Björklången i Stockholm 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

da92ed2d5e179fcca7f337f2a41eeb889874b057bf9262f
ef28ebac77b22514e93eca5cfa8b5389ec56177316ab3a
de85c93afd93f193a63302f9c0cb74269c9

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. URBAN MÖLLER	Signed	22.03.2026 06:03	eID	Swedish BankID
urban.moller@hotmail.com	Authenticated	22.03.2026 06:01	Low	IP: 217.210.21.39
2. Per Niclas Wärenfeldt	Signed	23.03.2026 11:46	eID	Swedish BankID
niclas.warenfeldt@borevision.se	Authenticated	23.03.2026 11:46	Low	IP: 158.174.108.46

* 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