Årsredovisning 2025

Brf Björkvalla i Upplands Väsby

716418-7069



nabo

H1zmF73F-e-Sk-E7KQ3KZI

Välkommen till årsredovisningen för Brf Björkvalla i Upplands Väsby

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. 5
Flerårsöversikt ..... s. 5
Upplysning vid förlust ..... s. 6
Förändringar i eget kapital ..... s. 6
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... **s. 8**

Balansräkning ..... **s. 9**

Kassaflödesanalys ..... **s. 11**

Noter ..... **s. 12**

Underskrifter ..... **s. 18**

H1zmF73F-e-Sk-E7KQ3KZI

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 Upplands Väsby.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-04-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2015-06-23 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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vilunda 6:16		Upplands Väsby

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1985.

Föreningen har 65 bostadsrätter om totalt 4 445 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 934 kvm.

Styrelsens sammansättning

Kent Lundström	Ordförande
Bengt Roland Visén	Styrelseledamot
Johnny Söderberg	Styrelseledamot
Robin Johan Anders Rådström	Styrelseledamot
Susanne Arkenstrand	Styrelseledamot
Anna Charlotta Christina Eriksson	Suppleant
Curth Månsson	Suppleant
Nanna Ohanyan	Suppleant

Valberedning

Sofia Johansson

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamötena

H1zmF73F-e-Sk-E7KQ3KZI

Revisorer

Lennart Ole Tapper	Revisor
Per Niclas Wärenfeldt	Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

H1zmF73F-e-Sk-E7KQ3KZI

Utförda historiska underhåll

2011
- Översyn av tak
- Montering av snörasskydd

2012
- Byte av garageport

2014
- Byte av balkongtak

2015
- Renovering hiss port 14
- Målning utvändigt fönster i sydlig riktning
- Målning trapphus port 12 och 14
- OVK-besiktning

2016
- Renovering hissar port 14 och 18
- Upprustning av cykelförråd
- Målning trapphus i port 18 och 20

2017
- Renovering trappa utomhus
- Byte av belysning i hissar
- Diverse brandskyddsåtgärder
- Ny avfallscentral
- Installation vippfönster
- Vägbom
- Renovering hiss port 20

2018
- Undercentral
- Byte av fönster våning 4

2019
- Byte av radiatortermostater
- Byte av belysning i trapphus

2020
- Renovering av garageväggar
- Byte av utomhusbelysning

2021
- Installation av laddstolpar i garagen
- Byte av fönster i båda fastigheterna

2022
- Installation av hjärtstartare

2024
- Byte av 3 tvättmaskiner och 2 torktumlare
- Installation av elektroniskt låssystem för portarna

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Snöskottning tak	TSS Takentreprenad
Teknisk förvaltning	Renew AB

H1zmF73F-e-Sk-E7KQ3KZI

Övrig verksamhetsinformation

Under året har föreningen haft två städdagar. Ett glöggmingel på gården hölls i december. Tidningen Björklövet har kommit ut 4 gånger. Brandskyddskontroll (SBA) har utförts 4 gånger.

En inspektion av dräneringen har utförts under sommaren och hösten 2025.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har amorterat 400 000 kr under året. Fastigheten är belånad med 4 lån hos SBAB varav 3 är bundna

Osäkerheten i världsekonomin är anledning till att föreningen inte låst vissa lån.

Fastigheten är belånad med 4 lån hos SBAB.

Reparationer har belastat föreningen med 827 000 kr mot budgeterade 205 000 kr.

K3 är ett nytt redovisningssystem som införts. Detta är ett krav för alla bostadsrättsföreningar och ska ge en detaljerad bild av föreningarnas ekonomi.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-04-01 med 7%.

Förändringar i avtal

Tvättstugeavtalet med NABO upphörde vid årsskiftet 2025-2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 87 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 86 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 510 029	4 252 099	4 167 004	3 928 062
Resultat efter fin. poster	-792 820	-113 279	446 935	-349 981
Soliditet (%)	17	19	19	18
Yttre fond	437 484	436 980	218 490	100 000
Taxeringsvärde	70 247 000	72 830 000	72 830 000	72 830 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	928	875	859	810
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,4	91,3	89,6	91,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 566	6 656	6 746	6 836
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 915	5 996	6 077	6 836
Sparande / kvm totalyta, kr	11	111	176	75
Elkostnad / kvm totalyta, kr	65	61	74	119
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	128	127	113	112
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	56	57	38	34
Energikostnad / kvm totalyta, kr	248	245	225	265
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,67	2,98	2,84	1,68
Räntekänslighet (%)	7,08	7,61	7,85	8,44

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

Kostnader för reparationer har påverkat föreningens ekonomi. Taxebundna avgifter har ökat samt att omvärldens osäkerhet påverkar räntenivåer.
Styrelsen har lagt en 5-årsbudget med en ökning av månadsavgiften första året med 7% från 1/4 2026. Tanken med en långsiktig budget är att komma i balans med kommande kostnader som rör föreningens underhåll av fastigheten.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	2 362 705	-	-	2 362 705
Upplåtelseavgifter	40 000	-	-	40 000
Fond, yttre underhåll	436 980	-	504	437 484
Balanserat resultat	4 423 249	-113 279	-504	4 309 466
Årets resultat	-113 279	113 279	-792 820	-792 820
Eget kapital	**7 149 655**	**0**	**-792 820**	**6 356 836**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	4 309 466
Årets resultat	-792 820
Totalt	**3 516 647**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	218 490
Att från yttre fond i anspråk ta	-70 188
Balanseras i ny räkning	3 368 345
	3 516 647

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 510 029	4 252 099
Övriga rörelseintäkter	3	0	6 480
Summa rörelseintäkter		**4 510 029**	**4 258 579**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 255 273	-2 673 263
Övriga externa kostnader	9	-252 178	-210 369
Personalkostnader	10	-250 368	-224 214
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-775 140	-444 869
Summa rörelsekostnader		**-4 532 960**	**-3 552 716**
RÖRELSERESULTAT		**-22 931**	**705 863**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 301	68 859
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-784 189	-888 001
Summa finansiella poster		**-769 888**	**-819 142**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-792 820**	**-113 279**
ÅRETS RESULTAT		**-792 820**	**-113 279**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	33 314 058	34 007 178
Maskiner och inventarier	13	412 770	494 790
Summa materiella anläggningstillgångar		**33 726 828**	**34 501 968**
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**3 500**	**3 500**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**33 730 328**	**34 505 468**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		24 194	32 412
Övriga fordringar	15	638 147	965 805
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	101 963	103 866
Summa kortfristiga fordringar		**764 304**	**1 102 083**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 979 952	1 967 389
Summa kassa och bank		**1 979 952**	**1 967 389**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 744 256**	**3 069 472**
SUMMA TILLGÅNGAR		**36 474 584**	**37 574 940**

H1zmF73F-e-Sk-E7KQ3KZI

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 402 705	2 402 705
Fond för yttre underhåll		437 484	436 980
Summa bundet eget kapital		**2 840 189**	**2 839 685**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 309 466	4 423 249
Årets resultat		-792 820	-113 279
Summa fritt eget kapital		**3 516 647**	**4 309 970**
SUMMA EGET KAPITAL		**6 356 836**	**7 149 655**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	20 136 250	8 636 250
Övriga långfristiga skulder		3 000	4 000
Summa långfristiga skulder		**20 139 250**	**8 640 250**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	9 050 000	20 950 000
Leverantörsskulder		287 351	213 952
Skatteskulder		7 948	11 383
Övriga kortfristiga skulder		7 200	3 210
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	625 999	606 490
Summa kortfristiga skulder		**9 978 498**	**21 785 035**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**36 474 584**	**37 574 940**

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-22 931**	**705 863**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	775 140	444 869
	752 209	**1 150 732**
Erhållen ränta	14 301	68 859
Erlagd ränta	-801 707	-906 680
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-35 197**	**312 911**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	14 905	148 388
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	110 981	9 231
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**90 689**	**470 530**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-363 465
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**-363 465**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-400 000	-400 000
Depositioner	-1 000	2 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-401 000**	**-397 500**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-310 311**	**-290 435**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**2 895 362**	**3 185 796**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**2 585 051**	**2 895 362**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

H1zmF73F-e-Sk-E7KQ3KZI

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Björkvalla i Upplands Väsby 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.

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

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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:

Stomme och grund	0,93 %
Yttertak	3,72 %
Fasader	1,24 %
Balkonger	3,72 %
Fönster	1,35 %
Stamledningar VA	7,43 %
Stamledningar Värme	1,86 %
Ventilation	7,43 %
El	3,72 %
Hissar	2,97 %
Maskiner och inventarier	5,00 - 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 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	4 123 497	3 889 564
Hyresintäkter, p-platser	320 610	304 240
Hyresintäkter, lokaler	20 400	20 400
El	0	1 350
Övriga intäkter	45 522	36 545
Summa	**4 510 029**	**4 252 099**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	0	-0
Övriga rörelseintäkter	0	6 480
Summa	**0**	**6 480**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	147 358	137 411
Städning	161 003	156 433
Besiktning och service	202 469	74 605
Trädgårdsarbete	94 587	0
Övrigt	4 571	8 829
Snöskottning	79 548	98 199
Summa	**689 537**	**475 477**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	13 836	1 143
Bostäder	-0	2 363
Bostäder VVS	46 931	4 602
Tvättstuga	83 189	12 499
Soprum/miljöanläggning	8 271	7 884
Dörrar och lås/porttele	42 632	49 902
VA	3 862	104 228
Värme	0	7 881
Ventilation	29 194	49 674
El	3 015	7 771
Hissar	97 486	83 642
Tak	2 750	0
Gård/markytor	95 750	0
Garage och p-platser	101 580	828
Försäkringsärende/vattenskada	298 977	29 798
Summa	**827 473**	**362 215**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	70 188	166 986
Gård/markytor	0	51 000
Summa	**70 188**	**217 986**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	319 211	300 982
Uppvärmning	631 351	625 289
Vatten	275 457	280 544
Sophämtning	178 426	155 436
Summa	**1 404 445**	**1 362 251**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	90 285	88 449
Kabel-TV	35 908	35 728
Bredband	8 908	8 908
Fastighetsskatt	128 530	122 250
Summa	**263 631**	**255 335**

H1zmF73F-e-Sk-E7KQ3KZI

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	900	12 532
Övriga förvaltningskostnader	112 940	55 623
Revisionsarvoden	25 750	31 375
Ekonomisk förvaltning	112 588	110 840
Summa	**252 178**	**210 369**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	151 500	124 500
Löner, arbetare	60 000	60 000
Sociala avgifter	38 868	39 714
Summa	**250 368**	**224 214**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	783 847	888 001
Övriga räntekostnader	342	0
Summa	**784 189**	**888 001**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	45 169 315	45 169 315
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**45 169 315**	**45 169 315**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-11 162 137	-10 749 085
Årets avskrivning	-693 120	-413 052
Utgående ackumulerad avskrivning	**-11 855 257**	**-11 162 137**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**33 314 058**	**34 007 178**
I utgående restvärde ingår mark med	*1 700 000*	*1 700 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	52 647 000	50 630 000
Taxeringsvärde mark	17 600 000	22 200 000
Summa	**70 247 000**	**72 830 000**

H1zmF73F-e-Sk-E7KQ3KZI

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	729 641	366 176
Årets inköp	0	363 465
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**729 641**	**729 641**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-234 851	-203 034
Årets avskrivning	-82 020	-31 817
Utgående ackumulerad avskrivning	**-316 871**	**-234 851**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**412 770**	**494 790**

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Branschorganisation	3 500	3 500
Summa	**3 500**	**3 500**

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	33 048	37 832
Nabo Klientmedelskonto	453 694	694 427
Borgo	151 405	233 546
Summa	**638 147**	**965 805**

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31 195	36 108
Fastighetsskötsel	4 377	4 211
Försäkringspremier	22 824	21 813
Kabel-TV	9 128	8 977
Bredband	2 227	2 227
Förvaltning	32 212	30 530
Summa	**101 963**	**103 866**

H1zmF73F-e-Sk-E7KQ3KZI

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SBAB	2026-02-12	2,95 %	6 950 000	6 950 000
SBAB	2029-05-11	2,94 %	11 500 000	11 500 000
SBAB	2027-02-12	1,90 %	8 636 250	8 636 250
SBAB	2026-08-18	2,95 %	2 100 000	2 500 000
Summa			**29 186 250**	**29 586 250**
Varav kortfristig del			9 050 000	20 950 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 186 250 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 352	7 223
El	29 323	29 486
Uppvärmning	84 277	80 763
Utgiftsräntor	84 158	101 676
Förutbetalda avgifter/hyror	385 889	357 342
Beräknat revisionsarvode	30 000	30 000
Summa	**625 999**	**606 490**

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	41 188 000	41 188 000

H1zmF73F-e-Sk-E7KQ3KZI

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-09.

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

Upplands Väsby

Bengt Roland Visén
Styrelseledamot

Johnny Söderberg
Styrelseledamot

Kent Lundström
Ordförande

Robin Johan Anders Rådström
Styrelseledamot

Susanne Arkenstrand
Styrelseledamot

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

Lennart Ole Tapper
Revisor

Per Niclas Wärenfeldt
Revisor

H1zmF73F-e-Sk-E7KQ3KZI



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
19.03.2026 17:27

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 09.03.2026 12:03

DOCUMENT ID:
Sk-E7KQ3KZl

ENVELOPE ID:
H1zmF73F-e-Sk-E7KQ3KZl

DOCUMENT NAME:
Brf Björkvalla i Upplands Väsby, 716418-7069 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
20 pages

SHA-512:
370e701ed193483be4619b04a5986a19377d5459673a320bea4ba7f109be3c3b20479c17c5d7f6b7c72e12b4828e0659b065c8c1b703b55fc99bb2f174276de8

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. **Robin Johan Anders Rådström**	**Signed**	**10.03.2026 17:43**	**eID**	**Swedish BankID**
robinradstroem@gmail.com	Authenticated	10.03.2026 17:34	Low	IP: 94.191.136.28
2. **KENT LUNDSTRÖM**	**Signed**	**15.03.2026 17:43**	**eID**	**Swedish BankID**
kisco55@gmail.com	Authenticated	15.03.2026 17:41	Low	IP: 94.234.86.216
3. **JOHNNY SÖDERBERG**	**Signed**	**16.03.2026 18:13**	**eID**	**Swedish BankID**
johnny.soderberg@hotmail.com	Authenticated	16.03.2026 18:08	Low	IP: 85.228.44.152
4. **BENGT ROLAND VISÉN**	**Signed**	**17.03.2026 19:09**	**eID**	**Swedish BankID**
roland.visen@outlook.com	Authenticated	09.03.2026 15:23	Low	IP: 83.254.22.123
5. **SUSANNE ARKENSTRAND**	**Signed**	**17.03.2026 20:44**	**eID**	**Swedish BankID**
susanne_arkenstrand@yahoo.se	Authenticated	17.03.2026 20:39	Low	IP: 85.228.45.140
6. **Per Niclas Wärenfeldt**	**Signed**	**18.03.2026 18:22**	**eID**	**Swedish BankID**
niclas.warenfeldt@borevision.se	Authenticated	18.03.2026 18:22	Low	IP: 158.174.108.46
7. **Lennart Ole Tapper**	**Signed**	**19.03.2026 17:27**	**eID**	**Swedish BankID**
lennart.tapper@gmail.com	Authenticated	17.03.2026 21:36	Low	IP: 94.234.74.27

* 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 Brf Björkvalla i Upplands Väsby, org.nr. 716418-7069

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Björkvalla i Upplands Väsby för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

SymmtQnK-g-ry7VXt72F-g

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 Brf Björkvalla i Upplands Väsby 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.

Upplands Väsby

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Lennart Tapper
Av föreningen vald revisor

SymmtQnK-g-ry7VXt72F-g

SEALED BY Verified SYMMTQNK-G-RY7VXT72F-G

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
19.03.2026 17:19

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 09.03.2026 12:03

DOCUMENT ID:
ry7VXt72F-g

ENVELOPE ID:
SymmtQnK-g-ry7VXt72F-g

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Brf Björkvalla i Upplands Väsby 2025.pdf
2 pages

SHA-512:
7117b8d078c9f5ac1e0e3090fb65b0a56f68c32f03acc33cac2cc59004624deca7e901778fe97d9de29183b0c64eae9ff4ff84be6092962332c22af4b76b4a6e

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **Per Niclas Wärenfeldt**	**Signed**	**18.03.2026 18:21**	**eID**	**Swedish BankID**
niclas.warenfeldt@borevision.se	Authenticated	18.03.2026 18:21	Low	IP: 158.174.108.46
2. **Lennart Ole Tapper**	**Signed**	**19.03.2026 17:19**	**eID**	**Swedish BankID**
lennart.tapper@gmail.com	Authenticated	19.03.2026 17:15	Low	IP: 94.234.74.27

* 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