

Årsredovisning
för
Brf Björkspinnaren
769600-9997

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Brf Björkspinnaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades 1995-09-05 och har som uppgift att förvalta den egna fastigheten Björkspinnaren 3 och har sitt säte i Huddinge kommun. Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Marken innehas med äganderätt och fastigheten ingår inte i någon samfällighet. Föreningen har en uppdaterad underhållsplan.

Föreningens styrelse har efter ordinarie föreningsstämma, bestått av;

Ordinarie ledamöter:

Fredrik Winther, Ordförande

Måns Arestål

Frida Åström

Suppleanter:

Nina Wadmark

Revisor:

Jan Lilja, Focus Revision AB

Styrelsen har haft 8 protokollförda styrelsemöten under räkenskapsåret.

Föreningens fastighet

Fastigheten förvärvades 1997 och består av 4 fyrfamiljshus med totalt 16 bostadslägenheter som samtliga upplåts med bostadsrätt. Total uppvärmd bostadsyta är 1.238,4 kvm.

Lägenhetsfördelning:

8 st med uppvärmd yta på 84,0 kvm.

8 st med uppvärmd yta på 70,8 kvm.

Alla lägenheterna har separat förråd samt en parkeringsplats med motorvärmarruttag. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad.

Förvaltning

Den tekniska förvaltning sköts av styrelsen och vid behov anlitas extern kompetens. För skötsel av de gemensamma markytorna genomförs en städdag på våren och en på hösten samt att den löpande skötseln fördelas på medlemmarna via ett veckovis schema.

Den ekonomiska förvaltning har skötts av H.A. Redovisning & Förvaltning AB.

Föreningen har en underhållsplan. Underhållsplanen är styrelsens verktyg för att planera underhållet av fastigheten på lång sikt. Till underhållsplanen har kopplats en långsiktig budget för att säkerställa att föreningen har kapital för att kunna genomföra underhållet i enlighet med underhållsplanen.

Föreningen har en uppdaterad Energideklaration, vilken finns tillgänglig på Boverket.

Under året har föreningen monterat ett nytt avvattningsystem, se not reparationer.

Medlemsinformation

Under året har 2 lägenheter överlåtits.

Ekonomi

Föreningen har en stabil ekonomi med god likviditet. Styrelsen föreslår att avsättning till fond för yttre underhåll görs med 200 tkr vilket är ett högre belopp än vad som är minimikrav i stadgarna (0,3% av bokfört värde byggnad).

Föreningen höjde avgifterna med 4% per 1:a januari 2025 samt beslutat om en ytterligare höjning om 2% fr.o.m. 1 januari 2026.

Underskott

Årets underskott beror på planerade underhållsåtgärder och har finansierats med egna sparade medel.

Underskott av den löpande verksamheten ska täckas genom höjning av årsavgifterna.

Framtida underhållsåtgärder ska i första hand finansieras med egna sparade medel men vid större underhållsåtgärder kan upptagande av nya fastighetslån vara aktuellt.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	997,21	960,38	913,39	898,73
Resultat efter finansiella poster	-431,51	-419,77	211,70	271,01
Soliditet (%)	37,18	38,66	39,80	38,39
Kassalikviditet (%)	14,01	107,21	68,05	35,56
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	796,20	765,57	736,13	721,70
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 019,68	6 202,76	6 385,83	6 568,91
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 019,68	6 202,76	6 385,83	6 568,91
Sparande per kvm (kr/kvm)	267,95	161,20	246,61	294,51
Räntekänslighet (%)	7,56	8,10	8,67	9,10
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	80,01	65,25	50,42	54,87
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98,88	98,72	99,81	99,45

För definitioner av nyckeltal, se not 1 Redovisningsprinciper.

Enligt gällande norm ska lån som har omsättningsdag inom ett år från bokslutsdagen klassificeras som kortfristig skuld fast lånen i verkligheten ska förlängas. Detta påverkar nyckeltalet för kassalikviditet negativt som annars skulle varit 152 (292 år 2024 och 452 år 2023).

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 049	309	1 993	1 023	-420	4 954
Disposition av föregående års resultat:				-420	420	0
Fond yttre underhåll			200	-200		0
Årets resultat					-432	-432
Belopp vid årets utgång	2 049	309	2 193	403	-432	4 523

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	403 717
årets förlust	-431 506
	-27 789
behandlas så att	
avsättes till fond för yttre underhåll	200 000
i ny räkning överföres	-227 789
	-27 789

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	997 212	960 375
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		997 212	960 375
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-965 795	-956 675
Övriga externa kostnader	4	-122 745	-122 032
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-93 708	-93 708
Summa rörelsekostnader		-1 182 248	-1 172 415
Rörelseresultat		-185 036	-212 040
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29	28 233
Räntekostnader och liknande resultatposter		-246 499	-235 965
Summa finansiella poster		-246 470	-207 732
Resultat efter finansiella poster		-431 506	-419 772
Resultat före skatt		-431 506	-419 772
Årets resultat		-431 506	-419 772

Balansräkning	Not 1	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	11 533 970	11 627 678
Summa materiella anläggningstillgångar		11 533 970	11 627 678
Summa anläggningstillgångar		11 533 970	11 627 678
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		3 209	309
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 262	8 822
Summa kortfristiga fordringar		20 471	9 131
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		609 974	1 178 547
Summa kassa och bank		609 974	1 178 547
Summa omsättningstillgångar		630 445	1 187 678
SUMMA TILLGÅNGAR		12 164 415	12 815 356

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

2 049 272

2 049 272

Inbetalda upplåtelseavgifter

308 728

308 728

Fond för yttre underhåll

2 192 526

1 992 526

Summa bundet eget kapital

4 550 526

4 350 526

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

403 717

1 023 489

Årets resultat

-431 506

-419 772

Summa fritt eget kapital

-27 789

603 717

Summa eget kapital

4 522 737

4 954 243

Långfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut

7, 8

3 142 250

6 753 352

Summa långfristiga skulder

3 142 250

6 753 352

Kortfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut

8

4 312 524

928 142

Leverantörsskulder

21 281

25 895

Skatteskulder

3 087

1 583

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

162 536

152 141

Summa kortfristiga skulder

4 499 428

1 107 761

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

12 164 415

12 815 356

Kassaflödesanalys

Not
1

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-431 506	-419 772
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	93 708	93 708
Betald skatt	-1 396	-841

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-339 194 -326 905

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	0	5 152
Förändring av kortfristiga fordringar	-8 440	43 581
Förändring av leverantörsskulder	-4 613	-49 978
Förändring av kortfristiga skulder	10 394	8 737

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-341 853 -319 413

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-226 720	-226 720
-------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-226 720 -226 720

Årets kassaflöde

-568 573 -546 133

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 178 547	1 724 680
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

609 974 1 178 547

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt Bokföringsnämndens kompletterande råd (BFNAR 2023:1).

Anläggningstillgångar

Avskrivningar görs linjärt över den beräknade nyttjandeperioden.
Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	133 år
-----------	--------

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Genomsnittlig ränta (%)

Årets räntekostnader dividerat med de räntebärande skulderna.

Skuldsättning per kvadratmeter (kr)

Den räntebärande skulden dividerad med summan av antalet kvadratmeter för bostadsrätter samt hyresrätter.

Årsavgifterna andel i procent av totala rörelseintäkter (%)

Summa årsavgifter dividerat med summa rörelseintäkter.

Sparande per kvadratmeter (kr)

Justerat resultat (årets resultat ökat med avskrivningar, kostnader för utrangeringar samt för planerat underhåll) dividerad med summan av antalet kvadratmeter för bostadsrätter samt hyresrätter.

Räntekänslighet (%)

De räntebärande skulderna dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvadratmeter (kr)

Summan av föreningens kostnader för el, värme och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter för bostadsrätter samt hyresrätter.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2025	2024
Nettoomsättningen		
Årsavgifter bostadsrätt	986 011	948 086
Övriga intäkter	11 201	12 289
	997 212	960 375

Not 3 Fastighetskostnader

	2025	2024
Driftskostnader		
Vinterunderhåll	39 397	38 794
El	26 569	18 157
Vatten	72 515	62 651
Sophämtning	37 768	35 390
Fastighetsförsäkring	45 486	43 581
Kabel-TV	24 504	32 555
Övriga kostnader fastighetsskötsel	16 803	11 323
Kommunal fastighetsavgift	27 584	26 080
	290 626	268 531
Reparationer och underhåll		
Ombyggnation huskropp/avvattning	669 625	525 698
Utbyte utkastare och montering brandluckor	0	117 499
Ventilation	2 044	16 214
Markytor, utemiljö	0	25 875
Övrigt	3 500	2 858
	675 169	688 144
	965 795	956 675

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Förvaltningskostnader		
Revisionskostnader	16 250	16 250
Ekonomisk förvaltning	34 476	33 960
Övriga förvaltningskostnader	21 997	25 742
	72 723	75 952
Styrelsekostnader		
Arvoden och andra ersättningar till styrelsen	40 000	37 000
Sociala kostnader på arvoden	10 022	9 080
	50 022	46 080
	122 745	122 032

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 504 466	14 504 466
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 504 466	14 504 466
Ingående avskrivningar	-2 876 788	-2 783 080
Årets avskrivningar	-93 708	-93 708
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 970 496	-2 876 788
Utgående redovisat värde	11 533 970	11 627 678

Not 6 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 7.454.774 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	3 142 250	6 753 352
	3 142 250	6 753 352
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	4 312 524	928 142
	4 312 524	928 142

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens fastighetslån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	1,41	2027-10-30	1 633 500	1 633 500
Stadshypotek	2,89	2026-01-30	701 422	928 142
Stadshypotek	3,85	2026-01-30	1 587 500	1 587 500
Stadshypotek	4,69	2026-09-30	1 361 250	1 361 250
Stadshypotek	3,73	2027-06-01	1 508 750	1 508 750
Stadshypotek	2,74	2026-10-30	662 352	662 352
			7 454 774	7 681 494

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	12 388 000	12 388 000
	12 388 000	12 388 000

Not 9 Rapport om årsredovisningen

Rapport om årsredovisningen enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf Auktoriserad Redovisningskonsult:

Hans Andersson, H.A. Redovisning & Förvaltning AB.

Årsredovisningen beslutades 2026-04-01

Huddinge

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Fredrik Winther
Ordförande

Måns Arestål

Frida Åström

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jan Lilja
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.