Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Björksta

Org.nr. 783200-0165

Räkenskapsåret

2025-01-01 — 2025-12-31

Styrelsen upprättar följande årsredovisning

Innehåll	**Sida**
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8
Underskrifter av årsredovisning	9

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Björksta upprättar följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (SEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Björksta, Grycksbo, organisations nr 783200–0165, får härmed lämna redovisning av föreningens verksamhet under tiden 1 januari till den 31 december 2025.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Föreningen, som förvaltar fastigheten Stallgården 1:277, Grycksbo äger marken husen står på och är en äkta förening.
Föreningen är ej en del i en samfällighet. och har under redovisningstiden uttagit avgifter med tillsammans kr 1 164 096 inkl. värme, vattenavgifter, sophämtning mm men exklusive garagehyror och motorvärmaravgifter, som uttagits med tillsammans kr 56 350.
Avgiften har höjts med 7,5 % 1 juli 2025.
Kostnaden för fjärrvärme uppgick till 252 752 kr samt kostnaden för el uppgick till 37 172 kr.
Fastigheten har den 31 december ett bokfört värde av kr 5 504 130 och de långfristiga skulderna uppgår vid samma datum till kr 3 543 922.
Det största projektet vi haft under året var byte av huvudstammen i betongplattan på hus 4. Vi har också påbörjat arbetet med att anlägga en ny sopsorteringsplats p.g.a. nya lagregler. För att försöka hålla nere kostnaderna för Fjärrvärme och El så har vi med hjälp av FEV justerat vår värmeanläggning och vi har bytt ut 6st motorvärmare till nya temperaturstyrda.
Vi har byggt ett nytt litet förråd i hus 6 som hyrs ut till en av våra medlemmar och några mindre reparationer på våra portlås och varmvattenanläggning har också utförts under året.

Samtliga 24 lägenheter, alla 8 garage samt alla 10 motorvärmarplatser har under året varit uthyrda och 3st lägenheter har bytt ägare.
Styrelsen har under året bestått av Maria Jansson ordförande, Krister Gustavsson vice ordförande, Bitte Hansén sekreterare, Tobias Eriksson ledamot, Mats Gelin ledamot samt Lena Daniels och Monica Björn Bergström som varit styrelsesuppleanter Mats Gelin avgick på egen begäran i september likaså gjorde Bitte Hansen i oktober vilket innebar att Lena Daniels då gick in som sekreterare och Monika Bergström som ordinarie ledamot.
Förutom årsstämman har styrelsen under året haft 9 protokollförda möten.

Revision har utförts genom LR revision Falun/Leksands, försorg.
Föreningens ekonomiska ställning vid årets slut och resultatet av dess verksamhet framgår av efterföljande Resultaträkning och Balansräkning.

Föreningens fastigheter är försäkrade i Dalarnas Försäkringsbolag med värdestegringsgaranti enligt modell "fullvärdesförsäkring".

Föreningens ekonomiska förvaltning har skötts av Stintzing Consulting AB, Falun.

Fastighetens taxeringsvärde är kr 6 423 000.

Styrelsen föreslår att det under året uppkomna överskottet (vinsten) på kr 12 058,38 tillföres Fond för Yttre reparationer.
Grycksbo 2026-04-19.

Årsredovisningen signerades av hela styrelsen 2026-04-17 kl 10:02 via Accountec Byråportal.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 225 446	1 174 565	1 146 814	1 119 439
Resultat efter finansiella poster	12 058	-79 225	27 973	257 011
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	889	856	872	
Skuldsättning per kvm	2 482	2 276	2 340	
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	2 786	2 554	2 626	
Räntekänslighet	3	3	3	
Energikostnad per kvm	264	266	257	
Årsavgift i % av totala rörelseintäkter	100	96	98	
Sparande per kvm	264	217	225	

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning: Huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster: Resultat före bokslutsdispositioner och skatt

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Årsavgifter / antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen / summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt

Skuldsättning per kvm upplåten med bostad: Räntebärande skulder på balansdagen / antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

Räntekänslighet: räntebärande skulder på balansdagen/föreningens intäkter från årsavgifter

Sparande per kvm: justerat resultat / summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el vatten /summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	12 058
Summa	12 058

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Fond för yttre reparationer	12 058
Summa	12 058

Årsredovisningen signerades av hela styrelsen 2026-04-17 kl 10:02 via Accountec Byråportal.

Resultaträkning

Resultaträkning	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseresultat			
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		1 225 446	1 174 565
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**1 225 446**	**1 174 565**
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-808 432	-817 925
Personalkostnader		-75 251	-131 610
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-239 328	-234 021
Summa rörelsekostnader		**-1 123 011**	**-1 183 556**
Rörelseresultat		**102 434**	**-8 991**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 183	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-92 559	-70 236
Summa finansiella poster		**-90 376**	**-70 234**
Resultat efter finansiella poster		**12 058**	**-79 225**
Resultat före skatt		**12 058**	**-79 225**
Årets resultat		**12 058**	**-79 225**

Årsredovisningen signerades av hela styrelsen 2026-04-17 kl 10:02 via Accountec Byråportal.

Balansräkning

Balansräkning Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	5 504 130	5 106 706
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**5 504 130**	**5 106 706**
Summa anläggningstillgångar		**5 504 130**	**5 106 706**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		9 907	16 036
Övriga fordringar		1 565	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27 786	26 978
Summa kortfristiga fordringar		**39 258**	**43 016**
Kassa och bank			
Kassa och bank		607 342	697 603
Summa kassa och bank		**607 342**	**697 603**
Summa omsättningstillgångar		**646 600**	**740 619**
SUMMA TILLGÅNGAR		**6 150 730**	**5 847 325**

Årsredovisningen signerades av hela styrelsen 2026-04-17 kl 10:02 via Accountec Byråportal.

Balansräkning

Balansräkning Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Eget kapital vid årets början		39 400	39 400
Bundet eget kapital		2 272 282	2 351 507
Summa bundet eget kapital		**2 311 682**	**2 390 907**
Fritt eget kapital			
Årets resultat		12 058	-79 225
Summa fritt eget kapital		**12 058**	**-79 225**
Summa eget kapital		**2 323 740**	**2 311 682**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	3	3 543 922	3 251 564
Summa långfristiga skulder		**3 543 922**	**3 251 564**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		105 200	93 569
Leverantörsskulder		9 656	16 642
Skatteskulder		4 442	1 840
Övriga skulder		1 535	2 606
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		162 234	169 421
Summa kortfristiga skulder		**283 068**	**284 079**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**6 150 730**	**5 847 325**

Årsredovisningen signerades av hela styrelsen 2026-04-17 kl 10:02 via Accountec Byråportal.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		102 434	-8 991
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.			
Avskrivningar och nedskrivningar		239 328	234 021
Erhållen ränta		2 183	2
Erlagd ränta		-92 352	-70 193
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		3 757	-909
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		-1 218	-22 236
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**254 133**	**131 693**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-636 752	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-636 752**	**0**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		400 000	
Amortering av skuld		-107 642	-94 567
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**292 358**	**-94 567**
Årets kassaflöde		**-90 261**	**37 126**
Likvida medel vid årets början		697 603	660 477
Likvida medel vid årets slut		**607 342**	**697 603**

Årsredovisningen signerades av hela styrelsen 2026-04-17 kl 10:02 via Accountec Byråportal.

Noter

Not 1 – Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR2016:10, BFNAR 2023:1) om årsredovisning i mindre företag

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag.

Avskrivning

Avskrivningsprinciper

Typ av tillgång	Procent	År
Byggnader		30-50
Markanläggningar		20 År
Inventarier, verktyg och installationer		5 År

Bristande jämförbarhet vid ändrade principer

Not 2 – Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 838 348	6 838 348
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp	636 752	
Utgående anskaffningsvärden	**7 475 100**	**6 838 348**
Ingående avskrivningar	-1 731 643	-1 497 621
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-239 328	-234 022
Utgående avskrivningar	**-1 970 971**	**-1 731 643**
Redovisat värde	**5 504 129**	**5 106 705**

Not 3 – Långfristiga skulder

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen

Långfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
Belopp på skuldpost som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	3 017 922	2 877 288

Årsredovisningen signerades av hela styrelsen 2026-04-17 kl 10:02 via Accountec Byråportal.

Underskrifter av årsredovisning

Årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes den 2026-04-15.

Denna har godkänts för utfärdande av styrelsen enligt den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Grycksbo

Krister Gustavsson
Styrelseledamot

Tobias Eriksson
Styrelseledamot

Maria Jansson
Styrelseordförande

Monika Björn Bergström
Styrelseledamot

Lena Daniels
Styrelseledamot

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

Lisa Borgert Isaks
Revisor, Auktoriserad revisor

Årsredovisningen signerades av hela styrelsen 2026-04-17 kl 10:02 via Accountec Byråportal.

accountec

Denna årsredovisning har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn:	Årsredovisning Bostadsrättsföreningen Björksta 2025.pdf
Checksumma:	151c879b985bd7e4099d47d8b4cae7c5a2965a563a90ea540f5af5266308d804
Skickad:	2026-04-16 kl 14:40

Underskrift av årsredovisningen

Digitalt signerad av:	CHRISTER GUSTAFSSON
Identifikationstyp:	BankID
Signering skedde:	2026-04-16 kl 14:46

Digitalt signerad av:	LENA DANIELS
Identifikationstyp:	BankID
Signering skedde:	2026-04-16 kl 21:15

Digitalt signerad av:	MONIKA LINNÉA BJÖRN BERGSTRÖM
Identifikationstyp:	BankID
Signering skedde:	2026-04-17 kl 08:48

Digitalt signerad av:	TOBIAS ERIK KENNETH ERIKSSON
Identifikationstyp:	BankID
Signering skedde:	2026-04-17 kl 08:59

accountec

Digitalt signerad av: MARIA JANSSON
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-04-17 kl 09:56

Digitalt signerad av: Lisa Maria Victoria Borgert Isaks
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-04-17 kl 10:02

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.
  Läs mer på https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering