

# Årsredovisning

## Brf Björnvallen 1

Org nr 769638-8805

Styrelsen för Brf Björnvallen1, Vemdalen

avger härmed årsredovisning för

räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31



# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Tilläggsupplysningar	11
Underskrifter	14

## Kontaktinformation

Brf Björnvallen 1

Björnrike Blästervallsvägen 30, 32, 40 och 42 Vemdalen

Föreningen förvaltas av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB

Telefon 063-18 15 60

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

## Föreningens fastighet

### Byggnad och mark

Föreningen äger fastigheterna Vemdalens Kyrkby 43:500 och 43:501. Med adress Björnrike, Blästervägen 30, 32, 40 och 42 i Vemdalen. På denna tomt finns 4 bostadshus med samman-lagt 36 lägenheter med en lägenhetsyta av 2 520 kvadratmeter. På fastigheten finns det 36 st parkeringsplatser med laddboxar samt ett antal gästparkeringar.

Föreningen har äganderätt till marken.

## Lägenheter o lokaler

### Lägenhetsfördelning

Antal	Storlek
8	3 rum och kök
28	4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 36 upplåtna med bostadsrätt.

## Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Jämtland. I försäkringen ingår även ansvarsförsäkring för förtroendevalda samt bostadsrättsförsäkring

## Taxeringsvärde

Byggnad	42 200 000
Mark	<u>5 670 000</u>
	47 870 000

## Fastighetens tekniska status

Byggnaden uppvärms genom bergvärme.

Ventileras med FTX aggregat.

Lägenheterna har golvvärme.

Tomten är ansluten till kommunens nät för vatten och avlopp.

I fastigheten finns fiber för bredband och tv. Grundpaket tv ingår i avgiften. Vad gäller bredband samt ytterligare tv kanaler får var och en bostadsrättshavare teckna avtal med leverantören.

Utöver laddboxar på de 36 parkeringsplatserna finns en gemensam laddstolpe för elbil med 2 uttag som abonneras av Vattenfall. Föreningen äger laddstolpen.

Fastigheten ingår i Vemdalens Kyrkby GA:11

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre fond.

Avsättning till yttre fond sker i enlighet med av styrelsen antagen underhållsplan.

Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

## Byggnationer och besiktningar

Föreningen har förvärvat fastigheterna Vemdalens Kyrkby 43:500 och 43:501, Vemdalen, Härjedalens kommun. De införskaffades genom förvärv av Tomt 43:500 AB, org.nr 559156-8224 och av Tomt 43:501 AB, org.nr. 559156-8240 innehållande fastigheterna. Fastigheterna överfördes sedan till bostadsrättsföreningen. Byggnationen av byggnaderna har skett i föreningens regi. Aktiebolagen har likviderats under 2023.

Fastighetsförvärvet överensstämmer med uppgifterna i ekonomisk plan.

Slutbesiktning har utförts i samband med färdigställandet av byggnaderna och garantibesiktning har utförts 2023-09-18. Vid dessa besiktningar har ett antal anmärkningar gjorts varav flertalet åtgärdats.

## Föreningens firma

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen; av två styrelseledamöter i förening.

## Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-08-04 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades vid samma tidpunkt. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2020-08-04.

Föreningen är att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

## Medlemmar och hyresgäster

Föreningen har per 31 december 2025, 64 medlemmar fördelade på 36 medlemslägenheter.

## Förvaltning

### Ekonomisk

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB.

### Teknisk

Rondering är upphandlad av Boka Vemdalen. Markunderhåll, snöröjning samt sophantering ingår i avgiften till Samfälligheten Vemdalens kyrkby.

## Styrelsen

Styrelsen har sedan senaste föreningsstämma haft följande sammansättning

Örjan Fall	Ledamot, ordförande
Sara Thor	Ledamot
Stefan Johansson	Ledamot
Hans Christian Hedberg	Suppleant
Gabriel Vinberg	Suppleant t o m december 2025

## Revisorer

Urban Lidén, P46

## Överlåtelser

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av Prisbasbeloppet

Pansättningsavgift betalas av pantsättaren för närvarande 1 % av Prisbasbeloppet.

Under året har 3 överlåtelser skett.

## Årets händelser och framtida utveckling

Styrelsen fattade vid ett styrelsemöte 2025-11-12 ett beslut om den budget som gäller för verksamhetsåret 2026. Beslut togs att öka avsättningen till underhåll för att på ett par års sikt vara uppe i avsättning i linje med antagen underhållsplan. Tack vare minskad räntekostnad för föreningens lån kunde månadsavgiften lämnas oförändrad.

Under 2025 har bidraget för grön teknik som föreningen fick godkänd i samband med installation av laddboxar under 2024 utbetalats.

Styrelsen har under 2025 tagit fram en underhållsplan. Syftet med planen är att säkra underhåll av fastigheten så att nuvarande ägare sörjer för sin del av framtida underhåll, men avsikten är inte att bygga upp en större fond med likvida medel utan att amortera föreningens skuld i lämplig takt.

Vidare har styrelsen tecknat avtal med Boka Vemdalen för fastighetsservice och möjlighet för medlemmar att kontakta dem för jourservice.

Föreningen har en hemsida [www.brfbjornvallen.se](http://www.brfbjornvallen.se) där styrelsen publicerar information.

## Flerårsöversikt

	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Nettoomsättning, Kkr	2189	2114	1792	1559
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-817	-897	-848	-380
Soliditet, %	77,1	77,2	77,2	77,3
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	842,1	788,2	668,1	580,7
Årsavgifterna andel i % av totala rörelseintäkterna	96,9	94,0	93,9	93,9
Sparande per kvm	143,6	107,1	126,3	157,9
Energikostnad per kvm	211	197	208	193
Räntekostnader i förhållande till intäkt	42,42%	37,80%	31,52%	20,29%
Skuldsättningsgrad %	29	29	29	29
Soliditet, %	77,0	77,0	77,0	77,0
Skuldkvot/Räntekänslighet	10,1	10,5	12,5	14,4
Vattenkostnad per kvm bostadsrättyta	98	91	91	76
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta, kr	8 736	8 803	8 871	8 938
Fastighetens belåningsgrad, %	22,8	22,7	22,6	22,5
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	842	728	624	345
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	31 115	31 115	31 115	31 115

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Kapitaltillskott	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>78 410 000</b>	<b>180 000</b>	<b>201 600</b>	<b>-1 443 128</b>	<b>-896 810</b>	<b>76 451 662</b>
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			100 800	-100 800		
Balanseras i ny räkning				-896 810	896 810	
Årets resultat					-816 855	-816 855
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>78 410 000</b>	<b>180 000</b>	<b>302 400</b>	<b>-2 440 738</b>	<b>-816 855</b>	<b>75 634 807</b>

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-2 440 738
Årets resultat	-816 855
	<b>-3 257 593</b>
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	100 800
I ny räkning överföres	-3 358 393
	<b>-3 257 593</b>

Årets förlust beror främst på höga avskrivningar och ökade räntekostnader. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 358 tkr. Styrelsen gör bedömningen att föreningen i och med detta kan klara sina framtida ekonomiska åtaganden, men att det vid behov kommer att bli aktuellt att höja avgifterna.

## Definitioner av Nyckeltal

### Räntekostnader i förhållande till intäkten

Beräknas som räntekostnader/intäkter

Det absolut snabbaste sättet att få en uppfattning om en bostadsrättsförenings ekonomi är att titta på räntekostnaderna. Räntekostnaden är i många föreningar den allra största utgiften, och har därmed störst påverkan på månadsavgiftens storlek.

Nyckeltalet beräknas utifrån att titta på hur stor del av föreningens intäkter som går till att betala dess räntekostnader. Tumregel: Under 25 % – inga problem, över 50 % – problem.

### Skuldsättningsgrad

Beräknas som Skulder/Eget kapital. Används för att beskriva företagets finansiella risk /räntekänslighet

Skuldsättningsgraden är ett mått på kapitalstyrka och används för att se relationen mellan skulder och eget kapital. Skuldsättningsgraden är starkt relaterad till soliditeten, alltså hur stor andel av ett företags tillgångar som finansierats med eget kapital. Det betyder att en hög skuldsättningsgrad innebär att företaget har låg soliditet.

### Soliditet

Definieras som eget kapital delat med totalt kapital (summa eget kapital och skulder) \*100. Hög soliditet anses i de flesta sammanhang vara bra. Men det egna kapitalet som används i dessa beräkningar utgörs till stor del av medlemmarnas insatser, och dessa är kopplade till det bokförda fastighetsvärdet, och detta värde är i gamla föreningar mycket lågt. Resultatet blir att soliditeten i gamla föreningar blir låg, kanske bara 10 %, medan soliditeten i nya föreningar brukar hamna runt 50 %. Ändå är de flesta gamla föreningar mycket mer "solida" och välmående än nya föreningar. Soliditets-begreppet ger nästan alltid en felaktig bild av bostadsrättsföreningen.

### Skuldkvot och Räntekänslighet

Beräknas som skulder/totala omsättningen (intäkterna). Det ger ett bra mått på hur skuldyngd föreningen är, dvs föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Detta mått är också bostadsrättsföreningens räntekänslighet. För varje procentenhet låneräntan ökar måste nämligen föreningens intäkter öka med denna faktor. T ex: om räntekänsligheten är 12 i en viss förening, så innebär det att om räntan går upp 1 % så måste föreningens intäkter höjas med 12 %, åtminstone på sikt, för att ekonomin ska gå ihop. Stigande räntor och hög räntekänslighet är alltså ingen bra kombination. Tumregel: Under 5 = bra, över 10 = inte bra, 15 = mycket illa!

### Skuldsättning per kvm

Mest korrekt och rättvisande är att räkna skuld per kvm yta (totalyta). Brukar kallas belåning eller belåningsgrad, och är ett mycket vanligt och tillförlitligt mått. Då får man ett värde som brukar ligga någonstans mellan 0 och 15 000 kr/kvm.

### Energikostnader per kvm

Kostnader för el, värme och vatten divideras med antal kvm. Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka, både i byggnaden och vilka leverantörer som finns. Energipriserna har förstås stor betydelse.

### Sparande till framtida underhåll

Beräknas som åretsresultat + avskrivningar +årets planerade underhåll/ antal kvm

Sparande per kvadratmeter ger en bild av föreningens förmåga att klara framtida underhållsbehov eller kostnadsökningar. På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar som behöver göras, antingen genom att överskottet finns placerat på bank eller har använts till amorteringar på föreningens lån och därigenom skapat nytt låneutrymme. I en förening med god ekonomi ligger sparat på mellan 200-300 kr per kvm.

### Fastighetens belåningsgrad

Beräknas som utgående skuld genom bokfört värde på fastigheten och visar hur stor del av fastighetens värde som är belånat. Bör inte överstiga 50 %.

## RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	2 189 394	2 113 738
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 189 394</b>	<b>2 113 738</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	2	-812 211	-950 412
Övriga externa kostnader	3	-91 614	-93 870
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-1 174 852	-1 166 679
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 078 677</b>	<b>-2 210 961</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>110 717</b>	<b>-97 223</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>			
Ränteintäkter		1 102	236
Räntekostnader fastighetslån		-928 674	-799 823
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-816 855</b>	<b>-896 810</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-816 855</b>	<b>-896 810</b>

## BALANSRÄKNING

	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader, mark och markanläggning	5	96 718 490	97 885 167
Inventarier	6	237 075	0
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	5	0	481 000
		<b>96 955 565</b>	<b>98 366 167</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>96 955 565</b>	<b>98 366 167</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		68	0
Övriga fordringar		119 496	118 630
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	25 800	24 999
		<b>145 364</b>	<b>143 629</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>961 061</b>	<b>477 519</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 106 425</b>	<b>621 148</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>98 061 990</b>	<b>98 987 315</b>

## BALANSRÄKNING

	Not	2025-12-31	2024-12-31
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Insatser		78 410 000	78 410 000
Kapitaltillskott		180 000	180 000
Yttre reparationsfond		302 400	201 600
		<strong>78 892 400</strong>	<strong>78 791 600</strong>
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 440 738	-1 443 128
Årets resultat		-816 855	-896 810
		<strong>-3 257 593</strong>	<strong>-2 339 938</strong>
<strong>Summa eget kapital</strong>		<strong>75 634 807</strong>	<strong>76 451 662</strong>
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Fastighetslån	7	14 779 800	14 694 750
		<strong>14 779 800</strong>	<strong>14 694 750</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Skulder till kreditinstitut	7	7 233 975	7 489 125
Leverantörsskulder		130 192	81 294
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	283 216	270 484
		<strong>7 647 383</strong>	<strong>7 840 903</strong>
<strong>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>		<strong>98 061 990</strong>	<strong>98 987 315</strong>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	110 717	-97 223
Årerföring gjorda avskrivningar	1 174 852	1 166 679
<b>Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter</b>	<b>1 285 569</b>	<b>1 069 456</b>
Erhållen ränta	1 102	236
Erlagd ränta	-928 674	-799 823
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>357 997</b>	<b>269 869</b>
<b>Förändring av rörelseresultat</b>		
Kortfristiga fordringar - förändring	-1 735	-116 851
Leverantörsskulder- förändring	48 898	36 509
Kortfristiga skulder - förändring	12 732	-78 267
<b>Kassaflöde från rörelseresultat</b>	<b>59 895</b>	<b>-158 609</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investering i anläggningstillgång	0	0
Pågående investering	0	-481 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-481 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalda insatser		180 000
Bidrag laddstolpar	235 750	0
Amortering lån	-170 100	-170 100
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>65 650</b>	<b>9 900</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>483 542</b>	<b>-359 840</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>477 519</b>	<b>837 359</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>961 061</b>	<b>477 519</b>

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd och BFNAR 2012:1. (K3)

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

Stomme, Inre väggar, Kök, Badrum	1,00%	100 år
Värmel Rör	2,00%	50 år
Fasad, Fönster	2,00%	50 år
El	2,50%	40 år
Yttertak	2,50%	40 år
Restpost	2,50%	40 år

### Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

### Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

### Personal

Föreningen har ingen anställd personal.

## Upplysningar till enskilda poster

<b>Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>2025-01-01 2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 2024-12-31</b>
Årsavgifter bostadsrätt	2 085 696	1 986 336
Eldebitering hushålls el	56 713	99 211
Eldebitering El bil	36 410	18 959
Pant- och överlåtelseavgifter	9 907	8 022
Övriga intäkter	668	1 210
<b>Summa</b>	<b>2 189 394</b>	<b>2 113 738</b>
<b>Not 2 Driftkostnader</b>	<b>2025-01-01 2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 2024-12-31</b>
<i><u>Fastighetsskötsel</u></i>		
Material och förbrukningsinventarier	-2 336	0
Besiktningsskostnad	-1 436	-47 933
Övriga externa kostnader	-2 227	-5 782
<b>Summa</b>	<b>-5 999</b>	<b>-53 715</b>
Reparation installationer	-3 900	0
<b>Summa</b>	<b>-3 900</b>	<b>0</b>
<i><u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u></i>		
El	-285 920	-268 898
Vatten o avlopp	-246 812	-228 584
Sophämtning	0	-57 732
Samfällighetsavgifter	-226 656	-292 183
<b>Summa</b>	<b>-759 388</b>	<b>-847 397</b>
<i><u>Övriga driftskostnader</u></i>		
Fastighetsförsäkring	-42 924	-49 300
<b>Summa</b>	<b>-42 924</b>	<b>-49 300</b>
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-812 211</b>	<b>-950 412</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>	<b>2025-01-01 2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 2024-12-31</b>
Förvaltningsarvode	-51 180	-50 396
Förvaltningsarvode extra tjänster	-10 204	-7 851
Revisionskostnader	-22 138	-20 138
Övriga administrationskostnader	-8 092	-15 485
<b>Summa</b>	<b>-91 614</b>	<b>-93 870</b>

Not 4 Avskrivningar enligt plan	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivningar på byggnader	-1 166 677	-1 166 679
Avskrivningar på maskiner och andra tekniska anläggningar	-8 175	0
<b>Summa</b>	<b>-1 174 852</b>	<b>-1 166 679</b>

Not 5 Byggnader, mark och markanläggning	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	100 996 311
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>100 996 311</b>	<b>100 996 311</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-3 111 144	-1 944 465
Årets avskrivningar enligt plan	-1 166 677	-1 166 679
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-4 277 821</b>	<b>-3 111 144</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>96 718 490</b>	<b>97 885 167</b>
<b>varav mark</b>	<b>23 217 742</b>	<b>23 217 742</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>96 718 490</b>	<b>97 885 167</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Byggnader	42 200 000	44 600 000
Mark	5 670 000	5 040 000
<b>Summa</b>	<b>47 870 000</b>	<b>49 640 000</b>

**Pågående nyalläggningar och förskott på byggnader och mark**

Ingående anskaffningsvärde	481 000	0
Årets anskaffningar	0	481 000
Omklassificering	-481 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>481 000</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>481 000</b>

**Not 6 Inventarier**

Omklassificeringar	481 000	0
Avgår bidrag	-235 750	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>245 250</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-8 175	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-8 175</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>237 075</b>	<b>0</b>

## Not 7 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetald försäkring	25 800	24 999
<b>Summa</b>	<b>25 800</b>	<b>24 999</b>

## Not 7 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek	4,17%	2027-03-01	7 347 375	7 404 075
Stadshypotek	4,81%	2026-03-01	7 347 375	7 404 075
Stadshypotek	3,54%	2028-03-30	7 319 025	7 375 725
Kortfristig del			-7 233 975	-7 489 125
<b>Summa</b>			<b>14 779 800</b>	<b>14 694 750</b>

Enligt föreningens redovisningsprinciper 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. Lån med slutbetalningsdag under 2026 omsätts vid förfall.

## Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda avgifter	195 308	182 577
Upplupen ränta	54 983	55 407
Upplupna kostnader fastighetsskötsel	17 500	17 500
Upplupen revisionskostnad	17 000	15 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-1 575	0
<b>Summa</b>	<b>283 216</b>	<b>270 484</b>

## Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	22 680 000	22 680 000
<b>Summa</b>	<b>22 680 000</b>	<b>22 680 000</b>

Enligt de elektroniska underskrifterna

Örjan Fall  
Styrelseordförande

Sara Thor

Stefan Johansson

Min revisionsberättelse har avgivits enligt den elektroniska underskriften

Urban Lidén  
Autoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

02.04.2026 08:47

**SENT BY OWNER:**

Michael Adamsson · 27.03.2026 13:44

**DOCUMENT ID:**

HyqpoxNjZI

**ENVELOPE ID:**

rkK6jeNobx-HyqpoxNjZI

**DOCUMENT NAME:**

Org 2025 Årsredovisning Brf Björnvallen 1.pdf  
14 pages

**SHA-512:**

549a8a478bd98cc3db42990b30e600330743b0dd93ddf  
b4cbca2eeb2ff1bfa5ad066c69609f42151165b149295df  
ecdb0f702c69932a1b45dcaf1d7347caf873

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. Sven Örjan Patrik Fall orjan.fall@gmail.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 12:22 30.03.2026 08:08	Email High	IP: 94.191.137.15 Swedish BankID (DOB: 21/04/1965)
2. SARA MARIA LINDGREN THOR sarathor@telia.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 18:53 31.03.2026 18:50	Email High	IP: 213.65.132.4 Swedish BankID (DOB: 11/02/1980)
3. STEFAN JOHANSSON stefan.l.johansson@telia.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 19:14 31.03.2026 19:13	Email High	IP: 78.70.25.28 Swedish BankID (DOB: 13/10/1963)
4. Lars Martin Urban Lidén urban@p46.se	 Signed Authenticated	02.04.2026 08:47 02.04.2026 08:46	Email High	IP: 83.68.250.34 Swedish BankID (DOB: 07/11/1964)

\* 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