

Årsredovisning 2025

Brf Bjelken 10

702001-4044



Välkommen till årsredovisningen för Brf Bjelken 10

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. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-03-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 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
Bjälken 10	2007	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söderberg & Partners

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1929.

Föreningen har 20 bostadsrätter om totalt 1 013 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 013 kvm.

Styrelsens sammansättning

Kristina Helles	Ordförande
Gordana Mihai	Suppleant
Kerstin Jacobsson	Suppleant
Åsa Borssén	Styrelseledamot
Robert Åman	Styrelseledamot
Samantha Sköld	Styrelseledamot

Firmateckning

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

Revisorer

Tobias Berglund Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2076. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

- 1979** ● Nya elstammar
- 1986** ● Yttertaket lades om med ny plåt och underlagspapp
- 1986-1987** ● Avloppstammarna till köken byttes ut med undantag för lägenhet 1
- 1991** ● Renovering av fasad, byte av port
- 1998** ● Installation fjärrvärme
- 2000** ● Trapphus målas
- 2002** ● Ommålning av yttertaket
- 2003** ● Byte av köksstam till lägenhet 1. Besiktning samtliga lägenheter.
- 2006** ● Avloppsstammar till dusch och toalett byts ut
- 2010** ● Byggnation av tvättstuga
- 2015** ● Renovering fönster mot innergård. Fasad och gårdsmur renoveras.
- 2018** ● Slipning golv trapphus. Ny el källare.
- 2019** ● Byte till säkerhetsdörrar
- 2020** ● Byte av termostater på samtliga radiatorer
- 2025** ● Renovering fönster mot gata

Planerade underhåll

- 2026** ● Byte av undercentral för fjärrvärme
- 2026-2027** ● Renovering av innergård inklusive gårdsbeläggning och planteringslådor
- 2027** ● Målning av trapphus

Avtal med leverantörer

Bredband	Bredband2 Allmänna IT / Billogram
Ekonomisk förvaltning	Consignus Hem och Fastighet AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Trappstädning	Städpoolen i Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året genomfördes en fönsterrenovering till en total kostnad om 446 tkr. Renoveringen blev något dyrare än planerat till följd av upptäckta rötskador. Investeringen finansierades delvis genom upptagande av ett nytt lån om 150 tkr, vilket bands på ett år till en ränta om 2,43 procent. Amorteringstakten för lånet uppgår till 5 procent per år.

Ett av föreningens befintliga lån förnyades även under året med en löptid om ett år till rörlig tremånadersränta. Styrelsen arbetar löpande med att se över lånestrukturen i syfte att sprida ränterisker.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 27 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 26 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	871 892	861 589	864 226	713 334
Resultat efter fin. poster	-398 074	-6 050	35 324	19 522
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	1 025 613	897 813	770 013	642 213
Taxeringsvärde	43 800 000	42 600 000	42 600 000	42 600 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	841	841	840	702
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,1	97,8	97,5	99,1
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 693	4 623	4 701	4 779
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 693	4 623	4 701	4 779
Sparande / kvm totalyta, kr	168	115	155	140
Elkostnad / kvm totalyta, kr	34	29	29	31
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	165	167	158	144
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	54	48	38	31
Energikostnad / kvm totalyta, kr	253	244	225	206
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,78	4,34	4,35	1,49
Räntekänslighet (%)	5,58	5,50	5,60	6,81

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

Årets resultat uppgick till -398 tkr. Förlusten var huvudsakligen hänförlig till den under året genomförda fönsterrenoveringen, som blev dyrare än planerat till följd av upptäckta rötskador.

Styrelsen bedömer att resultatet är av tillfällig karaktär. Föreningens ekonomi är i övrigt stabil, och åtgärder har vidtagits i form av en avgiftshöjning från och med 2026 för att möta ökade löpande kostnader samt säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi. Höjningen syftar även till att stärka föreningens sparande och beredskap för framtida underhåll.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	110 000	-	-	110 000
Upplåtelseavgifter	372 244	-	-	372 244
Fond, yttre underhåll	897 813	-	127 800	1 025 613
Direkt kapitaltillskott	621 426	-	-	621 426
Balanserat resultat	-2 574 464	-6 050	-127 800	-2 708 314
Årets resultat	-6 050	6 050	-398 074	-398 074
Eget kapital	-579 031	0	-398 074	-977 106

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 708 314
Årets resultat	-398 074
Totalt	-3 106 389

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	131 400
Att från yttre fond i anspråk ta	-445 663
Balanseras i ny räkning	-2 792 126
	-3 106 389

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	871 892	861 589
Övriga rörelseintäkter	3	6 035	9 678
Summa rörelseintäkter		877 927	871 267
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-900 327	-480 065
Övriga externa kostnader	8	-76 515	-74 832
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-122 172	-122 172
Summa rörelsekostnader		-1 099 014	-677 069
RÖRELSERESULTAT		-221 087	194 198
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 424	4 861
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-178 411	-205 109
Summa finansiella poster		-176 987	-200 248
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-398 074	-6 050
ÅRETS RESULTAT		-398 074	-6 050

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 17	3 607 311	3 729 483
Maskiner och inventarier	11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 607 311	3 729 483
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	200	200
Summa finansiella anläggningstillgångar		200	200
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 607 511	3 729 683
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		2 974	6 690
Övriga fordringar	13	11 768	14 814
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	39 578	40 135
Summa kortfristiga fordringar		54 320	61 639
Kassa och bank			
Kassa och bank		334 648	523 973
Summa kassa och bank		334 648	523 973
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		388 968	585 612
SUMMA TILLGÅNGAR		3 996 479	4 315 295

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 103 670	1 103 670
Fond för yttre underhåll		1 025 613	897 813
Summa bundet eget kapital		2 129 283	2 001 483
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 708 314	-2 574 464
Årets resultat		-398 074	-6 050
Summa fritt eget kapital		-3 106 389	-2 580 514
SUMMA EGET KAPITAL		-977 106	-579 031
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	0	2 799 452
Summa långfristiga skulder		0	2 799 452
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	4 754 189	1 883 804
Leverantörsskulder		55 405	46 877
Skatteskulder		2 437	3 120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	161 554	161 073
Summa kortfristiga skulder		4 973 585	2 094 874
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 996 479	4 315 295

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-221 087	194 198
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	122 172	122 172
	-98 915	316 370
Erhållen ränta	1 424	4 861
Erlagd ränta	-180 627	-219 982
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-278 118	101 249
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	7 319	3 591
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	10 542	-1 808
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-260 257	103 032
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	150 000	0
Amortering av lån	-79 067	-78 692
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	70 933	-78 692
ÅRETS KASSAFLÖDE	-189 324	24 340
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	523 973	499 633
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	334 648	523 973

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bjelken 10 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, 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:

Byggnad	1,50 - 4,00 %
Fastighetsförbättringar	2,00 - 10,00 %

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	842 652	842 652
Övriga årsavgifter	9 408	9 216
Övriga intäkter	19 832	9 721
Summa	871 892	861 589

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-1	0
Erhållna bidrag	2 220	0
Ersättn.fr.försäkr.bolag	3 815	3 728
Övriga rörelseintäkter	0	5 950
Summa	6 035	9 678

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning	28 119	26 754
Övrigt	0	34 525
Trädgårdsarbete	399	2 261
Besiktning och service	5 500	5 500
Summa	34 018	69 040

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	25 599	0
Tvättstuga	3 960	15 301
Summa	29 559	15 301

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	34 781	29 723
Uppvärmning	167 411	169 026
Vatten	54 485	48 189
Sophämtning	18 044	36 435
Summa	274 721	283 373

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	38 360	36 095
Bredband	43 526	43 656
Fastighetsskatt	34 480	32 600
Summa	116 366	112 351

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	19 923	19 216
Revisionsarvoden	24 500	25 000
Ekonomisk förvaltning	32 092	30 616
Summa	76 515	74 832

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	178 389	205 049
Övriga räntekostnader	22	60
Summa	178 411	205 109

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	5 550 504	5 550 504
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	5 550 504	5 550 504
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 821 021	-1 698 849
Årets avskrivning	-122 172	-122 172
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 943 193	-1 821 021
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	3 607 311	3 729 483
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>600 000</i>	<i>600 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 800 000	12 600 000
Taxeringsvärde mark	28 000 000	30 000 000
Summa	43 800 000	42 600 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	131 575	131 575
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	131 575	131 575
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-131 575	-131 575
Utgående ackumulerad avskrivning	-131 575	-131 575
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Branschorganisation	200	200
Summa	200	200

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	10 143	11 183
Övriga fordringar	1 625	3 631
Summa	11 768	14 814

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 130	6 455
Försäkringspremier	12 992	12 376
Bredband	7 250	7 276
Förvaltning	15 206	14 028
Summa	39 578	40 135

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-10-30	2,65 %	1 840 640	1 879 804
Stadshypotek	2026-10-30	4,55 %	2 380 892	2 416 428
Stadshypotek	2026-12-30	2,88 %	383 032	387 024
Stadshypotek	2026-06-30	2,43 %	149 625	
Summa			4 754 189	4 683 256
Varav kortfristig del			4 754 189	1 883 804

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 734 189 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 731	1 530
El	3 236	2 772
Uppvärmning	22 515	21 150
Utgiftsräntor	28 068	30 284
Vatten	9 098	8 036
Förutbetalda avgifter/hyror	71 906	72 301
Beräknat revisionsarvode	25 000	25 000
Summa	161 554	161 073

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	5 301 000	5 301 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter räkenskapsårets utgång har styrelsen beslutat att byta ut föreningens undercentral för fjärrvärme, då anläggningen är gammal och är i behov av utbyte. Åtgärden planeras att genomföras under 2026 och bedöms medföra en väsentlig investering. Styrelsen har även beslutat om en höjning av årsavgifterna med 6 procent från och med juni 2026. Höjningen har beslutats mot bakgrund av ökade driftskostnader, särskilt avseende värme och vatten, samt behovet av att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-06-03.

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

Stockholm

Kristina Helles
Ordförande

Åsa Borssén
Styrelseledamot

Robert Åman
Styrelseledamot

Samantha Sköld
Styrelseledamot

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

Tobias Berglund
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.06.2026 22:19

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 03.06.2026 23:05

DOCUMENT ID:

Sk-yVDGAlzl

ENVELOPE ID:

B1y4DGCefl-Sk-yVDGAlzl

DOCUMENT NAME:

Brf Bjelken 10, 702001-4044 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

7b44b30c827e1a31e388970d0819c813a8556748d5cb6
b00587be45bd80342c63fa21fdf5d491d787e8afe6c9709
a69a02239c18be5a53654d96aea9179c7693

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. ÅSA ANNA MARGARETA BORSSÉN asaborssen@gmail.com	 Signed Authenticated	03.06.2026 23:11 03.06.2026 23:10	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.243.137
2. Synnöve Kristina Helles kristina.helles@gmail.com	 Signed Authenticated	04.06.2026 19:09 04.06.2026 19:08	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.78.94
3. Samantha Sköld sammyshield@hotmail.com	 Signed Authenticated	05.06.2026 10:05 05.06.2026 10:04	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.240.93
4. ROBERT EMANUEL ÅMAN robert.aman.karlsson@gmail.com	 Signed Authenticated	06.06.2026 13:28 06.06.2026 13:27	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.243.56
5. TOBIAS BERGLUND tobias.berglund@carlrev.se	 Signed Authenticated	07.06.2026 22:19 07.06.2026 22:17	eID Low	Swedish BankID IP: 135.225.74.42

* 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 Brf Bjelken 10
Org.nr. 702001-4044

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bjelken 10 för år 2025.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.



B1J4Df0xfe-rk1VPGAxMI

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bjelken 10 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmohandlingar för räkenskapsåret 2024 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2025 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar, dvs 2 veckor före föreningsstämman.

Malmö den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Tobias Berglund

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.06.2026 22:19

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 03.06.2026 23:05

DOCUMENT ID:

rk1VPGAxMI

ENVELOPE ID:

B1J4Df0xfe-rk1VPGAxMI

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025 Brf bjelken.pdf

2 pages

SHA-512:

4b5479074231e9a2428892bf04c57ef260075ef6e5de7d
b34a32ed52e6345a849ed3a5a381b4184482a1e21a58a
8d7feb6301aec0bfd44ebe12291067518c571

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TOBIAS BERGLUND	Signed	07.06.2026 22:19	eID	Swedish BankID
tobias.berglund@carlrev.se	Authenticated	07.06.2026 22:19	Low	IP: 135.225.74.42

* 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