



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Björnhovda Gård



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Björnhovda Gård med säte i Mörbylånga org.nr. 769639-2286 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2020. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-06-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger fastigheten i Mörbylånga kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Björnhovda 25:455		2021
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF Skadeförsäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
32	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 448
36	p-platser	0
Totalt 68 objekt		2 448

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 3 rok, 16 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Marie Millard	Ordförande	2025-01-01	2026-02-02
Annelie Reinholdsson	Ledamot	2025-01-01	
Maria Nilsson	Ledamot	2025-01-01	2026-02-02
Karin Weddingö	Ledamot	2025-06-03	
Julia Johnsson	Ledamot	2025-01-01	2025-03-10
Maria Andersson	Suppleant	2025-01-01	
Emma Johansson	Suppleant	2025-01-01	2025-03-10
Maria-Therese Riktare	Suppleant	2025-01-01	
Maria Nilsson	Ordförande	2026-02-02	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Maria Nilsson och Annelie Reinholdsson.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Magnus Emilsson, Borevision i Sverige AB, vald av föreningen.

Valberedning har varit: Maija Zetterlund och Emma Johansson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar varav en fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 49 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 49.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	126	157	-67	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	11 730	11 850	11 910	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 730	11 850	11 910	0	0
Räntekänslighet, %	11	11	14	0	0
Energikostnad, kr/kvm	340	283	238	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 067	1 066	826	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	97	95	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 106	1 104	870	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 709	2 703	2 129	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-875	-676	-1 225	0	0
Soliditet, %	64	64	64	0	0

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I årsavgiften ingår el som debiteras efter förbrukning, värme, vatten, tv och bredband.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 182 610 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 76 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höjning av årsavgiften med 4% från och med 2026-01-01.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	53 360 000	0	0	53 360 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 150 000	0	0	1 150 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	150 000	0	286 000	436 000
S:a bundet eget kapital, kr	54 660 000	0	286 000	54 946 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 134 050	-676 326	-286 000	-2 096 376
Årets resultat, kr	-676 326	676 326	-875 054	-875 054
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 810 376	0	-1 161 054	-2 971 430
S:a eget kapital, kr	52 849 624	0	-875 054	51 974 570

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 286 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 810 376
Årets resultat, kr	-875 054
Reservation till underhållsfond, kr	-286 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 971 430

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 971 430

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 708 648	2 702 819
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 708 648	2 702 819
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 026 544	-929 490
Övriga externa kostnader	Not 4	-203 555	-104 513
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-39 637	-17 413
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 061 327	-1 061 327
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 331 063	-2 112 743
RÖRELSERESULTAT		377 584	590 076
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 442	78
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 254 480	-1 266 030
Övriga finansiella poster	Not 7	-600	-450
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 252 638	-1 266 402
ÅRETS RESULTAT		-875 054	-676 326

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	80 702 385	81 763 712
Summa materiella anläggningstillgångar		80 702 385	81 763 712
Summa anläggningstillgångar		80 702 385	81 763 712
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyes- och avgiftsfordringar		0	329
Avräkningskonto HSB		469 625	579 875
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	4	42
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	47 065	30 125
Summa kortfristiga fordringar		516 694	610 370
Kassa och bank			
Bank	Not 11	11 139	12 039
Summa kassa och bank		11 139	12 039
Summa omsättningstillgångar		527 833	622 409
SUMMA TILLGÅNGAR		81 230 218	82 386 121

BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	53 360 000	53 360 000
Upplåtelseavgifter	1 150 000	1 150 000
Fond för yttre underhåll	436 000	150 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	54 946 000	54 660 000
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-2 096 376	-1 134 050
Årets resultat	-875 054	-676 326
<i>Summa ansamlad förlust</i>	-2 971 430	-1 810 376
Summa eget kapital	51 974 570	52 849 624
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 1228 421 280	28 715 040
<i>Summa långfristiga skulder</i>	28 421 280	28 715 040
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	293 760	293 760
Leverantörsskulder	123 410	112 247
Aktuell skatteskuld	Not 130	8 010
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14417 197	407 440
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	834 367	821 457
Summa skulder	29 255 647	29 536 497
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	81 230 218	82 386 121

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	377 584	590 076
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 061 327	1 061 327
Övriga poster	0	0
	<u>1 438 911</u>	<u>1 651 403</u>
Erhållen ränta	2 442	78
Erlagd ränta	-1 256 606	-1 164 199
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	-600	-450
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>184 148</u>	<u>486 832</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-16 574	12 336
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	15 036	15 242
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>182 610</u>	<u>514 410</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-293 760	-146 880
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-293 760</u>	<u>-146 880</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	<u>-111 150</u>	<u>367 530</u>
Likvida medel vid årets början	591 913	224 384
Likvida medel vid årets slut	<u>480 763</u>	<u>591 913</u>
	<u>-111 150</u>	<u>367 530</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:
Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15 - 120 år
Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
--------------------------	--------------------------

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	2 407 872	2 383 584
Årsavgift el	205 349	226 508
Hysesintäkt garage och bilplatser	70 671	72 600
Konsumtionsavgift el	20 384	8 211
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	4 365	12 036
Övriga primära intäkter och ersättningar	6	-120
	2 708 648	2 702 819

I årsavgift ingår el som debiteras efter förbrukning, värme, vatten, Tv och bredband.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-10 893	-1 688
El	-361 065	-346 703
Uppvärmning	-180 894	-146 862
Vatten	-290 049	-200 239
Renhållning	-47 104	-70 467
Serviceavtal	-4 110	-600
Förvaltningskostnader	-77 018	-92 937
Försäkringar	-46 015	-47 745
Fastighetsskatt	4 750	-4 750
Övriga driftskostnader	-14 147	-17 499
	-1 026 544	-929 490

Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-17 875	-20 500
Övriga förvaltningskostnader	-94 764	-60 712
Kostnader överlåtelse och panter	-2 645	-15 062
Kontorsutrustning och -material	0	-629
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-3 735
Konsulter	-81 998	0
Förbrukningsinventarier	-1 214	0
Stämman och styrelse	-5 059	-3 875
	-203 555	-104 513

Not 5 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-14 400	-13 250
Övriga arvoden	-16 000	0
Sociala avgifter	-9 237	-4 163
	-39 637	-17 413

Not 6 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-1 061 327	-1 061 327
	-1 061 327	-1 061 327

Not 7 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER

Bankavgifter	-600	-450
	-600	-450

2025-12-31

2024-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2142

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

75 539 312

75 539 312

Ingående anskaffningsvärde mark

8 347 054

8 347 054

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**83 886 366****83 886 366****Accumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-2 122 654

-1 061 327

Årets avskrivningar byggnader

-1 061 327

-1 061 327

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-3 183 981****-2 122 654****Utgående redovisat värde****80 702 385****81 763 712**

Redovisade värden byggnader

72 355 331

73 416 658

Redovisade värden mark

8 347 054

8 347 054

Fastighetsbeteckning: Björnhovda 25:455**Taxeringsvärde**

Värdeår

Byggnad

Mark

Totalt

Föreg år

Bostäder småhus

0

0

0

475 000

Bostäder hyreshus

2023

36 000 000

3 976 000

39 976 000

0

36 000 000**3 976 000****39 976 000****475 000****Ställda säkerheter****2025-12-31****2024-12-31**

Fastighetsinteckning

29 376 000

29 376 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**29 376 000****29 376 000****Not 9 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

4

42

4**42****Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

31 781

30 125

Förutbetalad fastighetsskötsel

15 284

0

47 065**30 125****Not 11 BANK**

Ölands Bank

11 139

12 039

11 139**12 039**

2025-12-31

2024-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Ölands bank AB	4,30%	2028-08-15	10 000 000	0
Ölands bank AB	4,40%	2027-08-15	10 000 000	0
Ölands bank AB	4,34%	2028-08-15	8 715 040	293 760
			28 715 040	293 760
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				28 421 280
Nästa års amortering av långfristig skuld				293 760
Lån som ska konverteras inom ett år				0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				293 760
Genomsnittsräntan vid årets utgång				4,35%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 175 040
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				27 246 240
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 13 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	0	4 750
Slutskatteskuld föregående år	0	3 260
	0	8 010

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	61 713	59 133
Upplupna räntekostnader	99 705	101 831
Upplupen revision	18 000	18 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	237 779	228 476
	417 197	407 440

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-03-31
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Annelie Reinholdsson

Karin Weddingö

Maria Nilsson

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

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Björnhovda Gård, org.nr. 769639-2286

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Björnhovda Gård för räkenskapsåret 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 Standards 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 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 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.

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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Björnhovda Gård för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 betryggande 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Mörbylånga

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Björnhovda Gård signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Maria Nilsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 20:28:58



Annelie Reinholdsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 20:30:17



Karin Weddingö

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 20:29:33



Magnus Emilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 05:56:37



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Björnhovda Gård signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Magnus Emilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 05:56:07



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.