Styrelsen för

Stiftelsen Björkåsen

Org nr 872400-2004, med säte i Storfors

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2025

Innehåll:	sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6
Underskrifter	9

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Stiftelsen Björkåsen har till ändamål att såsom allmännyttigt bostadsföretag inom Storfors kommun förvärva, bebygga och förvalta fastigheter och tomträtter för upplåtande av hyresbostäder och lokaler.

Främjande av ändamålet

Stiftelsen Björkåsen har under året hyrt ut lägenheter och lokaler i Storfors kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stiftelsen Björkåsens uthyrningsgrad har under 2025 till stor del varit oförändrad mot föregående år. Antalet uthyrda lägenheter vid årsskiftet 25/26 är ca 310st, vilket ger en uthyrningsgrad om 83%.

Flertalet enklare renoveringar i form av bland annat nya ytskikt och vitvaror har genomförts under året. Ett antal lägenheter har även fått nya badrum och kök då skicket ej varit tillfredställande. Ytterligare 2st luft-vattenvärmepumpar har installerats i beståndet.

Under våren 2025 har renoveringar genomförts på Stationsgatan 62, där Storfors kommun från och med 2025-04-01 tecknat ett lokalhyresavtal för att bedriva ett LSS-boende. Under hösten 2025 har även en omfattande ombyggnation genomförts på Industrigatan 6. Lokalerna har fått nya omklädningsrum/toaletter, reception samt en ny ventilationsanläggning. Lokalhyresavtal är från och med februari 2026 tecknat med en gymverksamhet.

Fastigheten Storfors 11:372 i folkmun kallad "Stallet" har avyttrats under året.

Hyresförhandlingar med Hyresgästföreningen genomfördes under hösten och resulterade i en hyreshöjning för 2026 om 3,4% i snitt. Stiftelsen Björkåsen yrkade initialt på en hyreshöjning om 3,4% i snitt, vilket Hyresgästföreningen bedömde som en rimlig hyresjustering utifrån kostnadsutvecklingen som skett.

I början av 2021 genomfördes en fastighetsvärdering av Stiftelsens fastighetsbestånd. Värderingen visade på stora övervärden för vissa fastigheter men även ett nedskrivningsbehov för några av fastigheterna. Regelverket som tillämpas för stiftelser tillåter inte uppskrivning men en nedskrivning har skett för de fastigheter med nedskrivningsbehov, vilket har resulterat i att det egna kapitalet är negativt. En särskild balansräkning har upprättats per 2025-10-31 som visar på ett övervärde om 54,3mkr, jämfört mot bokfört värde på fastigheterna. Slutsatsen av den särskilda balansräkningen är att det egna kapitalet inte är förbrukat och att fortsatt drift är möjlig.

Flerårsöversikt

Tkr	*2025-01-01 -2025-12-31*	*2024-01-01 -2024-12-31*	*2023-01-01 -2023-12-31*	*2022-01-01 -2022-12-31*	*2021-01-01 -2021-12-31*
Huvudintäkter	25 674	24 202	23 172	23 504	25 828
Årets resultat	1 123	-2 553	-8 219	-2 423	-10 368
Totalt eget kapital	-15 655	-16 778	-14 225	-6 006	-3 583
Balansomslutning	93 336	90 432	93 546	101 853	103 151
Uthyrningsgrad %	83%	83%	78%	79%	77%

Huvudintäkterna består av hyresintäkter från bostäder och lokaler

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-01-01* *2025-12-31*	*2024-01-01* *2024-12-31*
Stiftelsens intäkter			
Nettoomsättning		25 674 014	24 201 890
Övriga stiftelseintäkter		576 835	1 114 239
Summa stiftelsens intäkter		26 250 849	25 316 129
Stiftelsens kostnader			
Fastighetsrelaterade kostnader		-12 898 133	-14 465 753
Övriga externa kostnader	2	-2 213 221	-1 990 534
Personalkostnader och styrelsearvoden	3	-5 863 228	-5 930 529
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 321 187	-2 422 682
Summa stiftelsens kostnader		-22 295 769	-24 809 498
Rörelseresultat		3 955 080	506 631
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	219 831	454 110
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-3 051 940	-3 513 477
Summa finansiella poster		-2 832 109	-3 059 367
Resultat efter finansiella poster		1 122 971	-2 552 736
Resultat före skatt		1 122 971	-2 552 736
Årets resultat		1 122 971	-2 552 736

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Dataprogram		–	–
Summa immateriella anläggningstillgångar		–	–
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	76 578 303	74 501 421
Inventarier, verktyg och installationer	7	1 252 557	1 328 582
Summa materiella anläggningstillgångar		77 830 860	75 830 003
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	8	40 000	40 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		40 000	40 000
Summa anläggningstillgångar		77 870 860	75 870 003
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		23 496	140 483
Övriga fordringar		223 959	71 404
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		360 355	168 919
Summa kortfristiga fordringar		607 810	380 806
Kassa och bank			
Kassa och bank	10	14 856 870	14 181 343
Summa kassa och bank		14 856 870	14 181 343
Summa omsättningstillgångar		15 464 680	14 562 149
SUMMA TILLGÅNGAR		93 335 540	90 432 152

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Bundet eget kapital vid räkenskapsårets början		6 081 399	6 081 399
Bundet eget kapital vid räkenskapsårets slut		6 081 399	6 081 399
Fritt eget kapital			
Fritt eget kapital vid räkenskapsårets början		-22 859 384	-20 306 648
Årets resultat		1 122 971	-2 552 736
Fritt eget kapital vid räkenskapsårets slut		-21 736 413	-22 859 384
Summa eget kapital		-15 655 014	-16 777 985
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	68 770 640	54 850 000
Summa långfristiga skulder		68 770 640	54 850 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	31 450 000	45 370 640
Leverantörsskulder		3 436 710	1 662 836
Övriga skulder		179 013	292 623
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		5 154 191	5 034 038
Summa kortfristiga skulder		40 219 914	52 360 137
		108 990 554	107 210 137
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		93 335 540	90 432 152

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3)

Värderingsprinciper m.m.
Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar
Fastigheternas betydande komponenter bedöms ha skilda nyttjandeperioder och därför har fastigheternas bokförda värden fördelats. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABO:s vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till fastigheternas särskilda förutsättningar.

Byggnader
Avskrivning på byggnader sker enligt en rak avskrivningsplan. Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar. Genomsnittlig avskrivning på byggnaderna är 2%. Markanläggningar skrivs av på 25år.

Inventarier, maskiner och andra tekniska anläggningar
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd 5-15år.

Nedskrivningar
De redovisade värdena för stiftelsens tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om indikation på nedskrivning finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. En nedskrivning redovisas när en tillgångs redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. En nedskrivning belastar resultaträkningen. Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången.

Intäkter
Det inflöde av ekonomiska fördelar som stiftelsen erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Stiftelsens intäkter består främst av hyresintäkter vilka redovisas som intäkt den månad som hyran avser.

Leasing
Samtliga leasingavtal redovisas enligt reglerna för operationell leasing. Operationell leasing innebär att leasingavgiften kostnadsförs över löptiden med utgångspunkt från nyttjandet, vilket kan skilja sig åt från vad som faktiskt har erlagts som leasingavgift under året.

Ersättning till anställda
Planer för vilka pensionspremier som betalas redovisas som avgiftsbestämda, vilket innebär att avgifterna kostnadsförs i resultaträkningen.

Skatt
Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktiga resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats. Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

Stiftelsens fastigheter har en temporär skillnad mellan fastigheternas bokförda värde och dess skattemässiga värde vilket motsvarar en uppskjuten skattefordran på 3 649tkr.

Stiftelsen har även ett skattemässigt underskott som motsvarar en uppskjuten skattefordran på 11 263tkr. Någon uppskjuten skattefordran har inte bokförts då Stiftelsen bedömer det som osäkert att den uppskjutna skattefordran kommer att utnyttjas de närmsta åren.

Not 2 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	*2024-01-01 2024-12-31*
Lokalkostnader	0	0
Övrigt	-2 213 221	-1 990 534
	-2 213 221	-1 990 534

Not 3 Medelantalet anställda

	2025-01-01 2025-12-31	*2024-01-01 2024-12-31*
Medelantalet anställda	8	9
Summa	8	9

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	*2024-01-01 2024-12-31*
Ränteintäkter, övriga	196 237	406 065
Återbäring HBV	23 594	48 045
	219 831	454 110

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	*2024-01-01 2024-12-31*
Räntekostnader, övriga	-2 550 837	-3 012 374
Borgensavgift kommunen	-501 103	-501 103
	-3 051 940	-3 513 477

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	*2024-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	201 516 203	198 871 701
Nyanskaffningar	4 982 798	2 644 502
Avyttringar och utrangeringar	-1 969 600	–
Omklassificeringar	–	–
Vid årets slut	204 529 401	201 516 203
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-106 389 370	-103 127 507
Avyttringar och utrangeringar	155 204	–
Årets avskrivningar	-3 360 586	-3 261 863
Vid årets slut	-109 594 752	-106 389 370
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-20 625 412	-21 667 961
Under året återförda nedskrivningar	5 944 748	1 042 549
Årets nedskrivningar	-3 675 682	–
Vid årets slut	-18 356 346	-20 625 412
Redovisat värde vid årets slut	76 578 303	74 501 421
Varav mark	21 068 982	21 068 982

Marknadsvärde för fastigheterna enligt en extern värdering per 2025-12-31 har visat på ett marknadsvärde på 161,3 Mkr.

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	*2024-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	2 143 473	2 219 410
Nyanskaffningar	153 642	–
Avyttringar och utrangeringar	–	-75 937
Vid årets slut	2 297 115	2 143 473
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-814 891	-661 515
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	–	49 992
Årets avskrivningar	-229 667	-203 368
Vid årets slut	-1 044 558	-814 891
Redovisat värde vid årets slut	1 252 557	1 328 582

Not 8 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2025-12-31	*2024-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	40 000	40 000
Redovisat värde vid årets slut	40 000	40 000

Specifikation av innehav av aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2025-12-31
Intresseföretag	*Redovisat värde*
Husbyggnadsvaror HBV förening	40 000

Not 9 Förändringar i eget kapital

	Stiftelse-kapital	*Övrigt bundet kapital*	*Övrigt fritt eget kapital*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Eget kapital vid räkenskapsårets början	6 081 399	–	–	-20 306 648	-2 552 736
Resultatdisposition	–	–	–	-2 552 736	2 552 736
Årets resultat	–	–	–	–	1 122 971
Vid årets utgång	**6 081 399**	**–**	**–**	**-22 859 384**	**1 122 971**

Not 10 Checkräkningskredit

	2025-12-31	*2024-12-31*
Beviljad kreditlimit	5 000 000	5 000 000
Outnyttjad del	-5 000 000	-5 000 000
Utnyttjat kreditbelopp	–	–

Efter balansdagen har företagets checkkredit utökats med 0 kronor.

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	*2024-12-31*
Belopp varmed skuldposten med nuvarande amorteringstakt förväntas betalas efter mer än fem år från balansdagen	100 220 640	100 220 640

Not 12 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2025-12-31	*2024-12-31*
Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckning	9 125 700	9 125 700
Summa ställda säkerheter	9 125 700	9 125 700

Storfors 2026-04-14

Mikael Lind
Ordförande

Tommy Svärd

Lennart Johansson

Peter Farrington

Sven Evert Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats den

Peter Rosengren
Auktoriserad revisor