



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Björsäter



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Björsäter med säte i Mariestad org.nr. 716449-4226 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) 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 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Mariestad kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Björsäter 6:10	1989-08-04	1990
Björsäter 6:11	1990-10-19	1990

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
38	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 747
38	garage	983
Totalt 76 objekt		4 730

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 2 rok, 8 st 3 rok, 28 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ronny Eliasson	Ordförande	2021-07-08	
Helene Spångberg	Ledamot	2020-08-05	
Anders Elis And Gustavsson	Ledamot	2023-07-05	
Henrik Heij	Ledamot	2021-07-08	
Emelie Blixt	Ledamot	2022-07-01	2024-06-25
Christoffer Adamsson	Ledamot	2023-07-05	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ronny Eliasson, Henrik Heij och Anders Gustavsson.



Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ronny Eliasson, Henrik Heij och Emelie Blixt.

Revisorer har varit: Gustav Tönnies vald av föreningen, revisor hos Ernst & Young AB.

Valberedning har varit: styrelsen efter beslut vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-25. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2024-04-24.

Under räkenskapsåret har föreningen genomfört en energideklaration.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Utbyte av frånluftsvärmepumpar för de hus där behov finns.
2026	Utbyte av frånluftsvärmepumpar för de hus där behov finns samt byte av träpaneler och målning av de hus där behov finns.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 54 och under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 53.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	218	165	179	192	175
Skuldsättning, kr/kvm	1 860	1 894	1 928	1 983	2 101
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 349	2 391	2 434	2 503	2 653
Räntekänslighet, %	4	4	4	5	5
Energikostnad, kr/kvm	2	1	2	1	1
Årsavgifter, kr/kvm	601	572	555	546	546
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	100	99	97	98
Totala intäkter, kr/kvm	477	455	444	444	441
Nettoomsättning, tkr	2 251	2 150	2 100	2 099	2 087
Resultat efter finansiella poster, tkr	742	-352	-137	365	513
Soliditet, %	46	43	43	43	40

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.
- 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 balansomsättning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

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	1 866 022	0	0	1 866 022
Underhållsfond, kr	4 521 284	0	571 699	5 092 983
S:a bundet eget kapital, kr	6 387 306	0	571 699	6 959 005
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	813 200	-351 757	-571 699	-110 256
Årets resultat, kr	-351 757	351 757	742 141	742 141
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	461 443	0	170 442	631 885
S:a eget kapital, kr	6 848 749	0	742 141	7 590 890

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 663 000 kr samt ianspråktagande skett med 91 301 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	461 443
Årets resultat, kr	742 141
Reservation till underhållsfond, kr	-663 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	91 301
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	631 885

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	631 885

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 250 768	2 143 379
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 202	6 729
Summa Rörelseintäkter		2 257 970	2 150 108
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-841 988	-1 905 628
Övriga externa kostnader	Not 5	-61 724	-50 516
Personalkostnader	Not 6	-68 721	-78 793
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-198 961	-190 208
Summa Rörelsekostnader		-1 171 393	-2 225 145
Rörelseresultat		1 086 577	-75 037
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29 842	38 662
Räntekostnader och liknande resultatposter		-374 277	-315 382
Summa Finansiella poster		-344 435	-276 720
Resultat efter finansiella poster		742 141	-351 757
Resultat före skatt		742 141	-351 757
Årets resultat		742 141	-351 757

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	13 462 239	13 652 447
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	49 599	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		13 511 838	13 652 447
Summa Anläggningstillgångar		13 511 838	13 652 447

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		27	27
Aktuell skattefordran		0	16 965
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 177 809	507 065
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		77 233	75 178
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 255 069	599 235

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 11	1 866 216	1 803 545
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 866 216	1 803 545
Summa Omsättningstillgångar		3 121 286	2 402 781

Summa Tillgångar

16 633 124 **16 055 228**

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 866 022	1 866 022
Fond för yttre underhåll	5 092 983	4 521 284
Summa Bundet eget kapital	6 959 005	6 387 306

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-110 256	813 200
Årets resultat	742 141	-351 757
Summa Fritt eget kapital	631 885	461 443

Summa Eget kapital 7 590 890 6 848 749

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	3 330 000	8 800 000
Summa Långfristiga skulder		3 330 000	8 800 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		5 470 000	160 000
Leverantörsskulder		10 004	50 840
Skatteskulder		23 370	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	11 297	4 236
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	197 563	191 402
Summa Kortfristiga skulder		5 712 234	406 479

Summa Skulder 9 042 234 9 206 479

Summa Eget kapital och skulder 16 633 124 16 055 228

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

Rörelseresultat 1 086 577 -75 037

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 198 961 190 208

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet **198 961 190 208**

Erhållen ränta 29 842 38 662

Erlagd ränta -374 516 -315 621

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**940 863 -161 788***Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 27 472 84 737

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -4 006 -270 997

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital **23 466 -186 260****Kassaflöde från den löpande verksamheten****964 329 -348 048****Kassaflöde från investeringsverksamheten**

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -58 352 0

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten **-58 352 0****Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -160 000 -160 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-160 000 -160 000****Årets kassaflöde****745 977 -508 048****Likvida medel vid årets början** **2 275 026 2 783 074****Likvida medel vid årets slut** **3 021 003 2 275 026**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	100 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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	9 380 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Övrigt

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning mot förra årets årsredovisning vid vissa poster.

Not 2 Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 254 968	2 147 580
<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 254 968	2 147 580
Hysesbortfall	-4 200	-4 200
<i>Summa</i>	-4 200	-4 200
<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 250 768	2 143 380

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	7 202	6 728
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	7 202	6 728
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-81 096	-73 881
	Snö och halk-bekämpning	-1 375	0
	Reparationer	-222 130	-499 416
	Planerat underhåll	-91 301	-942 877
	EI	-7 100	-4 000
	Fastighetsförsäkring	-74 653	-68 447
	Kabel-TV och bredband	-59 280	-59 280
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-170 220	-143 235
	Förvaltningsavtalskostnader	-100 963	-114 492
	Övriga driftkostnader	-33 870	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-841 988	-1 905 628
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-500
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-5 873	469
	Administrationskostnader	-15 369	-9 580
	Extern revision	-27 500	-31 250
	Föreningsverksamhet	-6 716	-1 388
	Övriga förvaltningskostnader	-6 266	-8 268
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-61 724	-50 516
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-47 000	-46 000
	Övriga arvoden	-9 300	-13 800
	Löner och övriga ersättningar	-360	-458
	Sociala avgifter	-12 061	-18 535
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-68 721	-78 793

Föreningen har inga anställda.

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-188 114	-188 114
	Avskrivning på markanläggning	-2 094	-2 094
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-8 753	0
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-198 961	-190 208
Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	21 434 505	21 434 505
	Ingående anskaffningsvärde mark	649 018	649 018
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	41 884	41 884
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	22 125 407	22 125 407
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 205 068	-4 014 860
	Årets avskrivningar	-190 208	-190 208
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-4 395 276	-4 205 068
	<i>Akkumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>		
	Ingående nedskrivningar	-4 267 892	-4 267 892
	<i>Summa Akkumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>	-4 267 892	-4 267 892
	<i>Utgående redovisat värde</i>	13 462 239	13 652 447
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	17 874 000	15 686 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	4 822 000	3 412 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	22 696 000	19 098 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	34 998 000	34 998 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	34 998 000	34 998 000

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
-------	--	------------	------------

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	935 209	935 209
Årets investeringar	58 352	0
Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	993 561	935 209

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-935 209	-935 209
Årets avskrivningar	-8 753	0
Summa Akkumulerade avskrivningar	-943 962	-935 209

Utgående redovisat värde

	49 599	0
--	---------------	----------

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	1 154 786	471 480
Skattekonto	23 023	35 585
Summa Övriga fordringar	1 177 809	507 065

Not 11	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Nordea företagskonto	327 930	293 165
Nordea sparkonto	1 538 286	1 510 380
Summa Kassa och bank	1 866 216	1 803 545

Not 12	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	3,59%	2025-07-09	2 815 000	80 000
SBAB	3,9%	2025-07-09	2 655 000	80 000
SBAB	4,99%	2026-09-15	3 330 000	0
			8 800 000	160 000

Långfristig del	3 330 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	5 470 000
Kortfristig del	5 470 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	160 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	640 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	4,21%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Arbetsgivaravgifter	4 847	0
	Källskatt	6 450	0
	Övriga kortfristiga skulder	0	4 236
	<i>Summa Övriga skulder</i>	11 297	4 236
Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	171 141	163 323
	Upplupna räntekostnader	8 422	8 661
	Övriga upplupna kostnader	18 000	19 418
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	197 563	191 402

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering.

Ronny Eliasson
Ordförande

Christoffer Adamsson

Helene Spångberg

Henrik Heij

Anders Elis And Gustavsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signering

Ernst & Young AB

Gustav Tönnies
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Björsäter, org.nr 716449-4226

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Björsäter för år 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 på fel.

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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Björsäter för år 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Gustav Tönnies
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Björsäter signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

RONNY ELIASSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-06-03 kl. 08:46:05



HELENE SPÅNGBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-03 kl. 12:34:33



ANDERS ELIS AND GUSTAVSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-04 kl. 09:56:20



HENRIK HEIJ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-03 kl. 11:39:46



CHRISTOFFER ADAMSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-03 kl. 18:09:00



GUSTAV TÖNNIES

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-06-10 kl. 08:59:18



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Björsäter signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GUSTAV TÖNNIES

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-06-10 kl. 09:00:02



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.