

Årsredovisning
för
Brf Björndammsterrassen
716408-6725
Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Brf Björndammsterrassen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen:

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 1982-02-22 och har sitt säte i Partille kommun, Västra Götalands län. Föreningens ekonomiska plan är fastställd 1984-03-07. Föreningens nu gällande stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2024-01-08.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter från föreningens medlemmar.

Stämmor

Ordinarie årsstämma hölls 12 maj 2025.

Extra föreningsstämma hölls 11 november ändring av stadgar §5 vilket fick god majoritet, detta var första beslutet och kommer att följas av ytterligare ett beslut på nästkommande stämma.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Roger Ekegren	Ledamot (ordförande)
Kenth Andersson	Ledamot (vice ordförande)
Thomas Martinsson	Ledamot (sekreterare)
Pia Eriksson	Ledamot
Snezana Hadziselimovic	Ledamot
Alma Dzanic	Suppleant
Benny Karlsson	Suppleant
Sofia Boström	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden. För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, av två ledamöter i förening.

Revisorer

Azets Revision & Rådgivning AB Huvudansvarig auktoriserad revisor Marie Dunsjö.

Valberedning

Göran Henriksson sammanställande
Jimmy Eriksson

Fastighetsförvaltning

PRIMÄR fastighetsförvaltning AB bistår föreningen med ekonomisk förvaltning.

Föreningens byggnader

Fastigheterna förvärvades år 1982 och har beteckningarna Partille 3:307-3:317. Marken innehas med äganderätt. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa. Fastigheternas värdeår är 1985. Föreningens byggnader utgörs av flervåningshus med 372 lägenheter upplåtna med bostadsrätt samt 21 lokaler med hyresrätt. Den totala boarean uppgår till ca. 34 498 m² och den totala lokalarean uppgår till 6 454m² varav verksamhetslokaler ca 474 m².

Lägenhetsfördelning:

27 st	2 rum och kök
161 st	3 rum och kök
182 st	4 rum och kök
2 st	5 rum och kök

Kontrakten på föreningens lokal löper enligt följande:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta m²</u>	<u>Löptid t o m</u>
Barnomsorg	352	Tillsvidare
Diverse lokaler	122	Tillsvidare

Föreningen är momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster, elbilsaddning genom IMD samt för solcellsanläggning.

I fastigheterna finns det två övernattningslägenheter, bastu, gemensamhetslokal, aktivitetsrum, bordtennisrum, gym, gemensam tvättstuga samt mangelrum.

Byggnadernas tekniska status

För fastigheterna finns underhållsplan för perioden 2022-2072, den uppdaterades senast 2022 och är aktuell. Styrelsen har påbörjat arbete med att dela upp underhållsplanen i investeringar och underhåll inför framtida beslut om nytt regelverk vilken kommer att fastställas när K3 blir tvingande.

Utförda underhållsarbeten och investeringar i fastigheter för 2025:

- OVK (obligatorisk ventilationskontroll)
- Byte av 30 st altandörrar
- Byte av 5 st frånluftsfläktar låghus
- Renovering av betongytor
- Besiktning av lekplatser
- Mur uppsatt runt plantering vid taxificka I
- Sopning garage

Planerade underhållsarbeten och investeringar i fastigheter för 2026:

- Byte av 10 st altandörrar
- Besiktning av lekplatser
- Målning Bdt 35-43 och 61-57
- Slamsugning / spolning dagvattenbrunnar
- Spolning avlopp samtliga lägenheter
- Byte av tre st frånluftsfläktar

Händelser under räkenskapsåret

- Omförhandlade två lån á 24 428 000kr till en ränta från 4,39% till 2,53%.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början 568

Antal medlemmar vid året slut 575

Föreningens samtliga 372 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Under året har 36 (27) överlåtelser skett. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift debiteras enligt stadgar. Vid lägenhetsöverlåtelser betalas överlåtelseavgiften av köparen.

Avgiftshöjning avseende bränsletillägg med 10% gjordes f o m 2025-01-01 därefter inga justerade avgifter.

I årsavgiften ingår parkering, varmvatten, bredband och kabel-tv samt värme/bränsle som debiteras i egen post.

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning tkr	27 444	27 129	23 638	23 589
Resultat efter finansiella poster tkr	4 588	3 318	1 252	-569
Resultat efter fond framtida UH tkr	1 648	973	-66	-1 108
Balansomslutning tkr	185 663	183 543	183 162	184 975
Soliditet (%)	24	22	20	19
Fond för yttre underhåll tkr	18 589	14 649	12 303	10 985
Årsavgift kr/kvm upplåten med BR **	774	765	665	665
Årsavgifternas andel av total intäkt (%) *	96	93	95	0
Skuldsättning kr/kvm upplåten med BR	3 953	4 022	4 100	4 182
Skuldsättning kr/kvm *	3 330	3 388	3 454	0
Sparande kr/kvm *	237	218	197	0
Räntekänslighet (%) *	5	5	6	0
Energikostnad kr/kvm *	140	140	132	0

* Tillkommande nyckeltal enligt nya redovisningsregler från 2023 därav inga värden för tidigare år.

** Nyckeltalet är omgjort 2023 att gälla samtliga årsavgifter istället för årsavgift utan värme/bränsle.

Förklaringar till ovan nyckeltal:

Med årsavgift avses samtliga avgifter som är tvungna avgifter för medlemmarna

Soliditet - Eget kapital dividerat med balansomslutning

Skuldsättning - Total räntebärande skuld dividerat med total yta

Sparande - Årets resultat utan avskrivningar och underhållsåtgärder dividerat med total yta

Räntekänslighet - Räntehöjning om 1% räntebärande skulder dividerat med föreningens årsavgifter

Energikostnad - Kostnader för el, värme och vatten (inkl avlopp & dagvatten) dividerat med total yta

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	18 970 829	5 489 400	14 648 636	-2 061 530	3 318 058	40 365 393
Avs. fond enl stadgar			4 898 185	-4 898 185		0
Ianspråktagande fond			-1 958 090	1 958 090		0
Extra avs. fond enl stämma			1 000 000	-1 000 000		0
Balanseras i ny räkning				3 318 058	-3 318 058	0
Årets resultat					4 588 447	4 588 447
Belopp vid årets utgång	18 970 829	5 489 400	18 588 731	-2 683 567	4 588 447	44 953 840

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	256 528
reservering till yttre fond	-4 898 185
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	1 958 090
årets vinst	4 588 447
	1 904 880

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	1 600 000
i ny räkning överföres	304 880
	1 904 880

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	27 444 531	27 129 211
Övriga rörelseintäkter		507 487	1 403 552
Summa rörelseintäkter		27 952 018	28 532 763
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-13 100 448	-15 092 827
Övriga externa kostnader	4	-635 542	-669 779
Personalkostnader	5	-1 988 724	-2 100 401
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6, 7, 8	-3 146 390	-3 089 272
Summa rörelsekostnader		-18 871 104	-20 952 278
Rörelseresultat		9 080 914	7 580 485
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		273 500	356 305
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 765 967	-4 618 732
Summa finansiella poster		-4 492 467	-4 262 427
Resultat efter finansiella poster		4 588 447	3 318 058
Årets resultat		4 588 447	3 318 058

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	158 146 149	160 776 257
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	159 955	233 485
Inventarier, verktyg och installationer	8	4 589 366	4 816 802
Summa materiella anläggningstillgångar		162 895 470	165 826 543
Summa anläggningstillgångar		162 895 470	165 826 543
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 804	80 143
Övriga fordringar		37 456	430 864
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		827 808	1 691 562
Summa kortfristiga fordringar		867 068	2 202 569
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		21 900 359	15 514 257
Summa kassa och bank		21 900 359	15 514 257
Summa omsättningstillgångar		22 767 427	17 716 825
SUMMA TILLGÅNGAR		185 662 897	183 543 369

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		18 970 829	18 970 829
Upplåtelseavgifter		5 489 400	5 489 400
Fond för yttre underhåll		18 588 731	14 648 636
Summa bundet eget kapital		43 048 960	39 108 865
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 683 567	-2 061 530
Årets resultat		4 588 447	3 318 058
Summa fritt eget kapital		1 904 879	1 256 528
Summa eget kapital		44 953 839	40 365 393
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	91 595 577	87 732 976
Summa långfristiga skulder		91 595 577	87 732 976
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	44 768 399	51 001 716
Leverantörsskulder		860 190	1 045 656
Skatteskulder		41 475	42 811
Övriga skulder		251 425	199 059
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 191 992	3 155 758
Summa kortfristiga skulder		49 113 481	55 445 000
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		185 662 897	183 543 369

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		9 080 914	7 574 269
Justering för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet	6, 7, 8	3 146 390	3 049 272
Betald skatt		0	6 216
Erhållen ränta		271 453	440 930
Betald ränta		-4 772 324	-4 741 577
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		7 726 433	6 329 110
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		78 339	-77 740
Förändring av kortfristiga fordringar		1 259 208	-1 281 980
Förändring av leverantörsskulder		-185 466	-10 587
Förändring av kortfristiga skulder		93 621	-113 376
Kassaflöde från den löpande verksamheten		8 972 135	4 845 427
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	6, 7, 8	-215 317	-18 800
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	40 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-215 317	21 200
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda insatser & upplåtelseavgifter		0	18 800
Amortering av lån	9	-2 370 716	-2 708 310
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 370 716	-2 689 510
Årets kassaflöde		6 386 102	2 177 117
Likvida medel vid årets början		15 514 257	13 337 140
Likvida medel vid årets slut		21 900 359	15 514 257

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 K2 om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	120 år	slutavskriven 2083
Fastighetsförbättringar	20-30 år	tak, värmeanlägg
Yttre anläggningar	15-20 år	
Installationer	25 år	solceller & infrastruktur
Maskiner och inventarier	10-20 år	El-bilsladdning

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	26 706 516	26 396 010
Hysesintäkter lokaler	506 925	504 362
Hyror garage och parkeringsplatser	231 090	228 839
	27 444 531	27 129 211

Not 3 Fastighetskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	124 670	214 322
Städning	382 638	327 600
El	1 081 330	860 067
Uppvärmning	3 097 129	3 283 492
Vatten och avlopp	1 828 070	1 780 563
Sophämtning och renhållning	418 255	538 177
Kabel-TV	1 216 950	1 199 076
Försäkringspremier	348 844	327 277
Kommunal avgift och fastighetsskatt	718 638	679 914
Övriga driftskostnader	603 020	757 168
Löpande underhåll	1 322 814	2 572 321
Planerat underhåll	1 958 090	2 552 850
	13 100 448	15 092 827

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Kontorsmaterial, telefon, porto	82 855	92 773
Advokat- och indrivnings-/inkassokostnader	12 500	5 406
Externt revisionsarvode	33 000	45 500
Förvaltningsarvode	420 766	402 579
Medlemsavgifter	17 244	17 895
Övriga förvaltningskostnader	69 178	105 626
	635 543	669 779

Not 5 Anställda och personalkostnader

Föreningen har personal, ingår även kostnader för arvoden till styrelsen i enlighet med beslut på stämma.

	2025	2024
Medelantalet anställda		
Medelantalet anställda	2	2
	2	2
Arvoden till styrelsen	412 000	412 000
Övriga arvoden	12 000	0
Övriga personalkostnader (ingår ej i notens summa)	(15 626)	51 213)
Löner till egen personal	867 511	906 837
Sociala avgifter	681 587	730 351
Summa	1 973 098	2 049 188

Not 6 Byggnader och mark

Omklassificeringen har gjorts avseende kostnader infrastruktur för laddstolpar som flyttas till installationer tillsammans med solcellerna.

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	247 162 221	247 162 221
Inköp	199 474	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	247 361 695	247 162 221
Ingående avskrivningar	-86 385 964	-83 565 775
Årets avskrivningar	-2 829 582	-2 820 189
Utgående ackumulerade avskrivningar	-89 215 546	-86 385 964
Utgående redovisat värde	158 146 149	160 776 257
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	2 600 000	2 600 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnader	350 268 000	382 832 000
Taxeringsvärde mark	129 203 000	171 145 000
	479 471 000	553 977 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Taxeringsvärde bostäder	471 740 000	546 000 000
Taxeringsvärde lokaler	7 731 000	7 977 000
	479 471 000	553 977 000

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	3 309 579	3 503 142
Inköp	15 843	0
Försäljningar/utrangeringar	0	-193 563
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 325 422	3 309 579
Ingående avskrivningar	-3 076 093	-3 228 009
Försäljningar/utrangeringar	0	193 563
Årets avskrivningar	-89 373	-41 647
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 165 466	-3 076 093
Utgående redovisat värde	159 956	233 486

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

Anläggningar med solceller och laddning el-bilar

Omklassificeringen har gjort avseende kostnader infrastruktur för laddstolpar som föregående år lades på byggnad.

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	5 685 898	5 667 098
Inköp	0	18 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 685 898	5 685 898
Ingående avskrivningar	-869 097	-641 661
Årets avskrivningar	-227 436	-227 436
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 096 533	-869 097
Utgående redovisat värde	4 589 365	4 816 801

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Handelsbanken	2,610%	2027-09-01	32 365 385	-474 716	31 890 669
SEB	3,000%	2026-08-28	26 497 566	-500 000	25 997 566
SEB	2,920%	2027-07-28	12 824 624	-188 000	12 636 624
SEB	4,360%	2026-09-28	17 516 117	-308 000	17 208 117
SEB	2,570%	2028-10-28	24 765 500	-450 000	24 315 500
SEB	2,570%	2028-10-28	24 765 500	-450 000	24 315 500
Avgår nästa års amortering			- 2 370 716		- 2 370 716
			136 363 976	-2 370 716	133 993 260
Planenlig amortering 2-5 år ca		9 482 864 kr			

Lån med kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som en kortfristig skuld dock har föreningen inte för avsikt att avsluta finansieringen inom ett år.

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning (uttagna)	224 863 000	224 863 000
Fastighetsinteckningar ej använda som säkerhet	-70 380 000	-70 380 000
	154 483 000	154 483 000

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Årsredovisningen fastställdes för underskrift 2026-04-02

Underskriven den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Roger Ekegren
Ordförande

Thomas Martinsson

Pia Eriksson

Kenth Andersson

Snezana Hadziselimovic

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

Marie Dunsjö
Auktoriserad revisor
Azets Revision & Redovisning AB

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Kent Eje Andersson

Undertecknare 1

Serienummer: bed6dc202697a2[...]887cde0d52545

IP: 77.218.xxx.xxx

2026-04-02 08:03:00 UTC



PIA ERIKSSON

Undertecknare 1

Serienummer: 16ea70915af747[...]0d97656ccb741

IP: 83.251.xxx.xxx

2026-04-02 08:55:05 UTC



SNEZANA HADZISELIMOVIC

Undertecknare 1

Serienummer: 3a49cb8077fd13[...]Jea8969259f18c

IP: 94.191.xxx.xxx

2026-04-02 10:48:01 UTC



Roger Haraldsson Ringnäs Ekegren

Undertecknare 1

Serienummer: 4c99816c7f13df[...]e13557769ca5e

IP: 213.89.xxx.xxx

2026-04-02 11:01:00 UTC



THOMAS GUNNAR MARTINSSON

Undertecknare 1

Serienummer: 27ea69c5145307[...]176145a8e7341

IP: 90.143.xxx.xxx

2026-04-02 22:03:37 UTC



Linda Marie Dunsjö

Undertecknare 2

Serienummer: 673c9d191cfe07[...]0716e3fd23a65

IP: 31.208.xxx.xxx

2026-04-03 16:48:43 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Björndammsterrassen, org.nr 716408-6725.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Björndammsterrassen för år 2025.

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 2025 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.

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 Den auktoriserade 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 3 april 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisning.

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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o identifierar och bedömer vi 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 våra 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.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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 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 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.
- o 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 eventuella 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 för Brf Björndammsterrassen för år 2025 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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 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 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.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Azets Revision & Rådgivning AB

Marie Dunsjö
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Linda Marie Dunsjö

Undertecknare 1

Serienummer: 673c9d191cfe07[...]0716e3fd23a65

IP: 31.208.xxx.xxx

2026-04-03 16:47:43 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.