

2024

Årsredovisning

Brf Björkhamre



CASTOR
FÖRVALTNINGS AB CASTOR

Bostadsrättsföreningens årsredovisning - Så här tolkar du den

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys.

Förvaltningsberättelsen ger en beskrivning av föreningens verksamhet. Te.x. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

Resultaträkningen redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täcks av intäkterna. Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

Intäkterna i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

Kostnaderna i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftskostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftskostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

Avskrivningar - När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d v s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Ränteintäkter och räntekostnader visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

Balansräkningen beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångarna i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar - tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

Omsättningstillgångar - t. ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år

Eget kapital består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t. ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

Fritt eget kapital - Utgörs av tidigare års under- och överskott.

Skulder som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - Ska betalas inom ett år och kan t. ex. vara förskottsinbetalda hyror och avgifter, leverantörsfakturor samt amorteringar som ska betalas inom ett år. Om föreningen har lån som ska omförhandlas under det kommande året redovisas de även här.

Kassaflödesanalysen visar förändringen av föreningens likvida medel under året, d v s de pengar som kommit in till föreningen respektive betalats ut.

Tilläggsupplysningar (Noter) skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

Årsredovisning
för
Brf Björkhamre
786500-0082

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Brf Björkhamre får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad, lägenhetsfördelning och mark

Föreningens fastighet, Resedan 15, bebyggdes 1959. Föreningen registrerades 1957-09-23 och den ekonomiska planen registrerades 1960. Fastigheten är belägen på Alirgatan 16 och 18 A-B samt Polacksgatan 13 och 15 A-B i Bollnäs i Bollnäs kommun. På fastigheten finns 3 bostadshus innehållande 66 lägenheter och 1 lokal som upplåts med bostadsrätt, och 1 lokal med hyresrätt. På fastigheten finns 16 garage och 39 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

6 st	1 rum och kokvrå.
30 st	2 rum och kök,
12 st	3 rum och kök,
18 st	4 rum och kök

Total bostadsyta: 4 599 kvm enligt taxeringsbesked

Total lokalyta: 634 kvm enligt taxeringsbesked

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. Därutöver har föreningen en försäkring hos Anticimex som bl a innefattar karensbelopp för vattenskador för de boende samt kontinuerlig genomgång av våtutrymmen.

Föreningens mark innehas med ägeanderätt.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Fastighetsskötseln har utförts av HSB.

Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har under år 2019 tagit fram en ny statusplan för fastigheterna. Planen visar föreningens underhållsbehov både på kort sikt och på lång sikt. Planen kan sedan ligga till grund för en mer detaljerad underhållsplan.

Utförda underhållsåtgärder

<u>År</u>	
2023-2024	Relining
2022	Nytt låssystem till portarna
2021	Utbyte armaturer
2021	Målning och putslagning
2021	Byte fjärrvärmeväxlare
2021	Reparation Gärdets Frisering
2019	Utökat med 8 p-platser med motorvärmare
2019	Bytt ut gamla motorvärmarstolpar
2019	Byggt miljöhus
2019	Fönsterbyten
2018	Utfört lagstadgad energideklaration
2015	OVK och rensning av ventilationskanaler
2014-2015	Asfalterings- och dräneringsarbeten på Alirgatan 16
2014	Radonmätning
2013	Installation fibernät
2013	Byte belysning i trapphus, korridorer och förråd
2013	Radonmätning
	Asfalterings- och dräneringsarbeten samt 12 nya p-platser med motorvärmare
2012	
2009	Stambyte och renovering badrum
1998	Byte lägenhetsdörrar
1992	Renovering fasader och balkonger

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är för år 2024 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avgiften höjdes med 3% från kvartal två.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Vid räkenskapsårets början var antalet medlemmar 82 och vid räkenskapsårets slut 80.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämmans 2024-06-19 haft följande sammanställning

Ordinarie	Mats Eriksson	Ledamot, ordförande
	Johannes Johansson	Ledamot
	Marie Eriksson	Ledamot
	Jan Pettersson	Ledamot
	Therese Berg	Ledamot
Suppleant	Peter Sandström	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer Ess2 redovisning & revision AB

Valberedning Lennart Persson (sammanställande)
Ulf Schöning

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2016-07-06.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 225	3 107	2 970	2 928	2 922
Resultat efter finansiella poster	-139	-333	107	-178	492
Soliditet (%)	4,4	5,2	7,5	6,7	7,7
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	650	631	605	595	558
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,6	93,3	93,7	93,8	94,3
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	188	157	153	151	138
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 291	2 338	2 387	2 438	2 485
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 607	2 661	2 716	2 774	2 828
Räntekänslighet (%)	4,0	4,2	4,5	4,6	4,7
Sparande per kvm (kr/kvm)	128	150	140	155	193

Upplysning vid förlust

Föreningen har gjort en resultatmässig förlust innevarande år. I resultatet ingår avskrivningar med 494 518 kr och underhållskostnad för relining. Exkluderar man avskrivningarna blir resultatet positivt. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet och det finns god förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	224 720	909 080	-91 359	-332 586	709 855
Avsättning till underhållsfond		400 000	-400 000		0
Ianspråkstagande underhållsfond		-614 031	614 031		0
Omföring av föregående års resultat:			-332 586	332 586	0
Årets resultat				-139 227	-139 227
Belopp vid årets utgång	224 720	695 049	-209 914	-139 227	570 628

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-209 914
årets förlust	-139 227
	-349 141

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	89 397
reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig	310 603
ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-312 176
i ny räkning överföres	-436 965
	-349 141

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 225 398	3 107 271
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 225 398	3 107 271
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 303 217	-2 483 837
Övriga externa kostnader		-159 297	-145 994
Personalkostnader	4	-78 059	-73 452
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-494 518	-505 279
Summa rörelsekostnader		-3 035 091	-3 208 562
Rörelseresultat		190 307	-101 291
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 973	944
Räntekostnader och liknande resultatposter		-344 508	-232 239
Summa finansiella poster		-329 535	-231 295
Resultat efter finansiella poster		-139 228	-332 586
Resultat före skatt		-139 228	-332 586
Årets resultat		-139 227	-332 586

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	11 071 914	11 566 432
Summa materiella anläggningstillgångar		11 071 914	11 566 432
Summa anläggningstillgångar		11 071 914	11 566 432
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		29 370	3 886
Övriga fordringar		11 961	20 129
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		194 040	187 977
Summa kortfristiga fordringar		235 371	211 992
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	1 753 669	2 004 679
Summa kassa och bank		1 753 669	2 004 679
Summa omsättningstillgångar		1 989 040	2 216 671
SUMMA TILLGÅNGAR		13 060 954	13 783 103

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

224 720

224 720

Fond för yttre underhåll

695 049

909 080

Summa bundet eget kapital

919 769

1 133 800

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-209 914

-91 359

Årets resultat

-139 227

-332 586

Summa fritt eget kapital

-349 141

-423 945

Summa eget kapital

570 628

709 855

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8

7 280 050

8 465 180

Summa långfristiga skulder

7 280 050

8 465 180

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

4 707 898

3 771 240

Leverantörsskulder

174 947

489 523

Skatteskulder

15 364

39 289

Övriga skulder

9

23 685

31 391

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

288 382

276 625

Summa kortfristiga skulder

5 210 276

4 608 068

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

13 060 954

13 783 103

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-139 227	-332 586
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	494 518	505 279
Betald skatt	-15 757	15 242

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

339 534 187 935

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-25 484	-1 549
Förändring av kortfristiga fordringar	-6 063	-15 903
Förändring av leverantörsskulder	-314 576	464 552
Förändring av kortfristiga skulder	4 052	-47 263

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-2 537 587 772

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-248 472	-254 472
-------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-248 472 -254 472

Årets kassaflöde

-251 009 333 300

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	2 004 679	1 671 379
Likvida medel vid årets slut	1 753 670	2 004 679

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Almänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och uppställd i enlighet med BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Förenklingsregeln i K2 för återkommande kostnader tillämpas för fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisionsarvode.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Från och med år 2014 sker avskrivning enligt en linjär avskrivningsplan (tidigare år har en annuitetsmodell tillämpats) varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	50 år
Tillkommande utgifter	30-50 år
Markanläggning	20-30 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för bostadsrätter.

Fastighetens belåning per kvm

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens antal kvadratmeter.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Räntekänslighet (%)

Visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet. Beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande per kvadrat totalyta

Visar vad som återstår när avskrivningar, kostnader för större investeringar eller planerat underhåll samt intäkter eller kostnader som är väsentliga och inte en del av den normala verksamheten har räknats bort från föreningens resultat. Beräknas genom att återstående belopp delas med den totala ytan i föreningen.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 987 562	2 900 481
Hyror lokaler	58 476	58 476
Hyror garage	57 412	56 085
Hyror parkering	71 589	73 025
Överlåtelse- och pantavgifter	16 620	6 575
Hysesintäkter p-plats moms	10 545	10 875
Övriga intäkter	23 195	1 754
	3 225 399	3 107 271

Årsavgifter: I föreningens årsavgifter ingår kostnad för el, värme, vatten och abonnemang för tv samt bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Löpande underhåll	74 736	140 941
Periodiskt underhåll	312 176	614 031
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	315 185	306 780
Uppvärmningskostnad	674 586	538 591
Vatten- avloppsavgifter	235 636	207 180
Elavgifter	72 543	71 582
Renhållning	175 578	180 677
Snöröjning	49 468	46 635
Förbrukningsinventarier/material	5 296	4 459
Fastighetsförsäkringar	110 986	96 246
Tv, bredband och telefoni	177 837	177 525
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	99 190	99 190
	2 303 217	2 483 837

Not 4 Personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Arvode till styrelsen	65 000	64 200
Sociala avgifter enligt lag och avtal	13 059	9 252
	78 059	73 452

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	20 627 959	20 627 959
Ingående anskaffningsvärden markanläggning	877 133	877 133
Aktivering nytt passersystem		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 505 092	21 505 092
Ingående avskrivningar	-10 043 660	-9 538 381
Årets avskrivningar	-494 518	-505 279
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 538 178	-10 043 660
Mark	105 000	105 000
Utgående redovisat markvärde	105 000	105 000
Utgående redovisat värde	11 071 914	11 566 432
Taxeringsvärden byggnader	23 830 000	23 830 000
Taxeringsvärden mark	5 969 000	5 969 000
	29 799 000	29 799 000

Not 6 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	13 589 600	13 589 600
	13 589 600	13 589 600

Not 7 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Nordea företagskonto	739 539	2 004 679
Sparkonto Nordea	1 014 130	0
	1 753 669	2 004 679

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea	4,340	2025-01-16	161 594	179 066
Stadshypotek	1,47	2027-09-30	2 511 800	2 579 800
Stadshypotek	1,46	2026-09-30	3 024 000	3 060 000
Stadshypotek	4,87	2025-09-30	2 935 380	2 967 380
Stadshypotek	4,550	2025-03-01	1 451 924	1 491 924
Stadshypotek	3,040	2028-10-30	1 903 250	1 958 250
			11 987 948	12 236 420
Kortfristig del av långfristig skuld			4 707 898	3 771 240

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 10 745 588 kr.

Lån som förfaller inom ett år räknas som kortfristiga lån. Detta oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 9 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Personalskatt	11 550	19 620
Sociala avgifter	9 869	9 052
Utgående moms parkering, deklarerar 2025	2 266	2 719
	23 685	31 391

Bollnäs

Mats Eriksson
Ordförande

Jan Pettersson
Ledamot

Marie Eriksson
Ledamot

Therese Berg
Ledamot

Johannes Johansson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ess2 redovisning & revision AB

Emelie Söderlund
Auktoriserad revisor

This documents contains 15 pages before this page

Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

Mats Gunnar Eriksson

9db69abd-5a26-49d7-b024-e1337eadad30 - 2025-04-03 16:49:37 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 7125f609-3ecc-483d-91bf-79b02af6a643 - SE

Jan Petter Erik Pettersson

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: BRF Björkhamre

c9b3ca0e-c04a-4a05-88d5-3bbafcefcf18 - 2025-04-08 18:04:01 UTC +03:00

BankID / Freja eID - f31851ed-2c60-4b55-9513-d56151df9702 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Maria Therese Berg

63bed83d-41af-409d-8176-123c8116ebc2 - 2025-04-08 22:48:45 UTC +03:00

BankID / Freja eID - d106ce41-263d-4b64-8728-1132149d1c9c - SE

Per Johannes Johansson

a949e48a-a200-421e-9456-ad45d3aff291 - 2025-04-15 21:07:44 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 249a2020-9251-4066-b811-aafb04907fe7 - SE

Mari Elisabet Eriksson

0ac365d5-5b90-437e-b65a-31b5db7df526 - 2025-04-17 09:24:05 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 18b28b6e-58d2-46a3-a2fa-4684d3313c02 - SE

Emelie Anna-Maria Söderlund

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: ess2 redovisning & revision AB

1b62eeb8-c699-4196-82be-9f85f4eeb073 - 2025-04-29 09:30:04 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 0bba8042-7e5c-4c36-bf5b-85acf817ebfa - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmittekningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Björkhamre

Org.nr. 786500-0082

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Björkhamre för år 2024.

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.

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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

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:

- 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. Risker 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 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 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.
- 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 Björkhamre för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 betryggande sätt.

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, eller
- 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Anmärkning

Utan att det påverkar mina uttalanden vill jag anmärka på att ordinarie årsstämma år 2024 inte, enligt föreningens stadgar 16§, valt en revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

ess2 redovisning & revision AB

Emelie Söderlund

Auktoriserad revisor FAR



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2025 08:29

SENT BY OWNER:

Emelie Söderlund • 24.04.2025 16:00

DOCUMENT ID:

BJe6XNaPJxe

ENVELOPE ID:

SJEm4aPJxe-BJe6XNaPJxe

DOCUMENT NAME:

RB Björkhamre 2024.pdf

4 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Emelie Anna-Maria Söderlund	 Signed	29.04.2025 08:29	eID	Swedish BankID (DOB: 1991/05/08)
emelie.soderlund@ess2.se	Authenticated	29.04.2025 08:28	Low	IP: 89.189.201.248

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. Drygt 80 års erfarenhet av förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt lokalvård över hela landet.

Efarna och kompetenta ekonomiska och tekniska förvaltare medför att vi också verkar som konsulter och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Detta kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar.

Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därmed garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på fastighetsförsäkring, el, återvinning mm.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig, din bostadsrättsförening och Castor.



Castor Förvaltning



CastorForvaltning



Förvaltnings AB Castor