

Brf Björknäs
Org nr 798500-0129

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-28 på Församlingsgården.

Verksamhetens art och inriktning

Föreningen är ett privatbostadsföretag och har som ändamål att upplåta bostäder åt medlemmarna och främja deras ekonomiska intresse. Fastigheterna är belägna i Kv. Vitsippan 19 och 20 i Bodens Kommun med adresser Björknäsvägen 1 och 3. Husen färdigställdes år 1945 för en sammanlagd produktionskostnad av 600 000 kronor och innehåller 24 bostäder om 1 679 kvm.

Lägenheter	Antal
2 rum och kök	16
3 rum och kök	4
4 rum och kök	4
Summa	24

Av föreningens 24 medlemslägenheter har under räkenskapsåret 2 (2) stycken överlåtits.

Underhållsplan är upprättad och ska tas upp regelbundet vid styrelsemöten för att kontrollera så att planen är aktuell och att planerade åtgärder genomförs.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar, inkluderad den kollektiva bostadsrättsförsäkringen. Trapp och källarstädning ombesörjs av medlemmarna. Fastighetsskötseln utförs av TREAB fastighetsbolag.

Vicevärd: Kerstin Skarin

Avgifter och hyror

Ingen avgiftshöjning 2024. Avgifterna höjdes med 1,5% för 2025 och uppgår därefter till 660 kr/kvm.

Medlemsantal

Föreningen hade vid årets slut 29 medlemmar. ✕

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning

Britt Gustavsson	Ordförande/sekreterare
Anders Eriksson	Ledamot
Agneta Holmström	Ledamot
Kerstin Skarin	Ledamot
Per Eriksson	Ledamot
Mikael Norman	Suppleant

Styrelsen har hållit 6 (4) protokollförda sammanträden under året, en ordinarie årsstämma, ett konstituerande möte och en extra föreningsstämma.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Britt Gustavsson och Kerstin Skarin, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Axel Holmberg samt Luleå Revisionskontor AB.

Valberedningen

Valberedningen har varit Susanne Vulkan och Agneta Holmström.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Årsavg bostäder, kr/kvm	647	650	572	552	547
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkterna	99	99			
Skuldsättning kr/kvm	474	494	513	533	553
Yttre underhållsfond, kr/kvm	1241	1181	1122	1062	1069
Driftkostnad, kr/kvm	547	448	447	531	457
Energikostnad, kr/kvm	257	203			
Sparande per kvm	62	166			
Genomsnittlig ränta, fastighetslån	2,12	2,11	2,05	1,81	1,85
Räntekänslighet procent	0,73	0,81			

Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkning av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren. Se definitioner not 1.8

Förändring av eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserade vinstmedel</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Eget kapital vid årets ingång	30 000	1 983 142	943 210	197 789	3 154 141
Avsättning till yttre fond enligt plan	-	100 000	-100 000	-	-
Balansering av föregående års resultat	-	-	197 789	-197 789	-
Årets resultat	-	-	-	20 633	20 633
Eget kapital vid årets utgång	30 000	2 083 142	1 040 999	20 633	3 174 774

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början	1 983 142
Av styrelsen beslutad avsättning till fond enligt plan	100 000
Fondbehållning vid årets slut	<u>2 083 142</u>

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	1 040 999
Årets resultat	20 633
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>1 061 632</u>

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	<u>1 061 632</u>
-------------------------	------------------

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Resultaträkning	Not	2024	2023
Nettoomsättning	2	1 090 330	1 100 304
Övriga rörelseintäkter	2	3 462	2 625
		1 093 792	1 102 929
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-918 576	-752 734
Personalkostnader	4	-57 755	-54 116
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-82 830	-80 500
Summa rörelsens kostnader		-1 059 161	-887 350
Rörelseresultat		34 631	215 579
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	3 346	89
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-17 344	-17 879
Summa resultat från finansiella poster		-13 998	-17 790
Resultat efter finansiella poster		20 633	197 789
Årets vinst		<u>20 633</u>	<u>197 789</u>

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	7	2 324 127	2 399 885
Inventarier, verktyg och installationer	8	18 117	25 189
		2 342 244	2 425 074
Summa anläggningstillgångar	3	2 342 244	2 425 074
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts- och hyresfordringar		193 103	189 146
Aktuella skattefordringar		1 819	1 819
Övriga kortfristiga fordringar		502	477
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	60 404	55 904
		255 828	247 346
<u>Kassa och bank</u>	10	1 790 588	1 745 764
Summa omsättningstillgångar		2 046 416	1 993 110
Summa tillgångar		4 388 660	4 418 184

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

Yttre underhållsfond

30 000

30 000

2 083 142

1 983 142

2 113 142

2 013 142

Fritt eget kapital

Balanserad resultat

Årets vinst

1 040 999

943 210

20 633

197 789

1 061 632

1 140 999

Summa eget kapital

3 174 774

3 154 141

Långfristiga skulder

11

Övriga skulder till kreditinstitut

395 442

795 822

Summa långfristiga skulder

395 442

795 822

Kortfristiga skulder

11

Skulder till kreditinstitut

400 380

33 092

Leverantörsskulder

27 087

68 570

Övriga kortfristiga skulder

12

21 933

14 976

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

369 044

351 583

Summa kortfristiga skulder

818 444

468 221

Summa eget kapital och skulder

4 388 660

4 418 184

Kassaflödesanalys	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		34 631	215 579
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	14	82 830	80 500
Erhållen ränta		88	89
Erlagd ränta		-17 334	-17 900
		<u>100 215</u>	<u>278 268</u>
Ökning/minskning kundfordringar		-3 957	2 232
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-1 298	-4 024
Ökning/minskning leverantörsskulder		-41 483	50 873
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		24 439	6 912
		<u>77 916</u>	<u>334 261</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-	-23 298
		<u>-</u>	<u>-23 298</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-23 298
Finansieringsverksamheten			
Amortering av skuld		-33 092	-33 092
		<u>-33 092</u>	<u>-33 092</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Årets kassaflöde		44 824	277 871
Likvida medel vid årets början		1 745 764	1 467 893
Likvida medel vid årets slut		<u>1 790 588</u>	<u>1 745 764</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Björknäs upa har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Års- och koncernredovisning (K3) samt BFAR 2023:1 Allmänna råd och vägledning om kompletterande upplysningar mm i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell bedömning beräknas inflyta.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent. Outnyttjat underskott från tidigare år uppgår till 12 074 kr.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträknas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme & grund	100 år
Stomkompletteringar/innerväggar	50 år
Värme & sanitet	50 år
Övrigt	50 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Yttertak	40 år
El	40 år
Köksinredning	30 år
Ventilation	25 år
Inre ytskick & vitvaror	15 år
Styr & övervakningssystem	15 år

Nedskrivningar av materiella tillgångar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

I resultaträkningen redovisas nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar i den funktion där tillgången nyttjas.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder, och låneskulder. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från dessa har löpt ut. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelse har reglerats eller på annat sätt upphört.

Avgiftsfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringen av föreningens likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgifter

Med årsavgift avses avgift som tas ut för ytor som upplåts med bostadsrätt, elavgifter och kabel-tv.

Sparande per kvadratmeter

Justerat resultat i förhållande till antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Genomsnittlig låneränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till fastighetens genomsnittliga fastighetslån.

Skuldsättning per kvadratmeter

Räntebärande skulder i förhållande till antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet

Visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas vid ökade räntekostnader. Räntebärande skulder i förhållande till föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvadratmeter

Föreningens kostnader för el, uppvärmning och vatten i förhållande till antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Not 2

Intäkternas fördelning

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Årsavgifter	1 021 488	1 020 526
Hysesintäkter	4 800	8 450
Elavgifter	39 562	46 848
Kabeltv	24 480	24 480
Summa	<u>1 090 330</u>	<u>1 100 304</u>
I årsavgifter ingår förutom avgift för bostad även värme och vatten.		
Övriga intäkter	3 463	2 626
Summa	<u>3 463</u>	<u>2 626</u>

Not 3

Drift

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Fastighetsskötsel	90 378	80 901
Reparationer och underhåll	90 494	28 428
El	86 363	77 357
Fjärrvärme	241 939	220 675
Vatten	102 742	81 791
Sophämtning	33 462	29 317
Förvaltningskostnader	95 486	86 148
Övriga driftskostnader	177 711	148 118
Summa	<u>918 575</u>	<u>752 735</u>

Not 4

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Förtroendevalda		
Styrelsen enligt stämmobeslut	23 900	22 300
Vicevärd	14 000	14 000
Medlemsarbete	11 925	9 000
Sociala kostnader	7 930	8 816
Totalt	<u>57 755</u>	<u>54 116</u>

976.330

Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ränteintäkter från bank	3 258	2
Skattefria ränteintäkter	88	87
Summa	<u>3 346</u>	<u>89</u>

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	17 344	17 879
Summa	<u>17 344</u>	<u>17 879</u>

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ingående anskaffningsvärden	4 468 675	4 468 675
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 468 675	4 468 675
Ingående avskrivningar	-2 068 790	-1 993 032
Årets avskrivningar	-75 758	-75 758
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 144 548	-2 068 790
Utgående restvärde enligt plan	<u>2 324 127</u>	<u>2 399 885</u>

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ingående anskaffningsvärden	46 858	23 560
Årets förändringar		
-Inköp	-	23 298
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 858	46 858
Ingående avskrivningar	-21 669	-16 927
-Avskrivningar	-7 072	-4 742
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 741	-21 669
Utgående restvärde enligt plan	<u>18 117</u>	<u>25 189</u>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Förutbetalda räntekostnader	513	544
Upplupna ränteintäkter	3 258	-
Övriga poster	56 633	55 360
	<u>60 404</u>	<u>55 904</u>

Not 10 Likvida medel

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Swedbank	787 888	1 741 691
Kassa	2 700	4 073
Handelsbanken	1 000 000	-
Summa	<u>1 790 588</u>	<u>1 745 764</u>

Not 11 Upplåning

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Räntebärande skulder		
<u>Långfristiga skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	395 442	795 822
Summa	395 442	795 822
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	400 380	33 092
Summa	400 380	33 092
Summa räntebärande skulder	<u>795 822</u>	<u>828 914</u>
Förfallotider		
<u>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</u>		
Skulder till kreditinstitut	359 074	663 454
Summa	<u>359 074</u>	<u>663 454</u>

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t o m</u>	<u>Skuld</u>	<u>Amorteringar år 2024</u>
Swedbank	2,62	2027-02-25	404 534	9 092
Stadshypotek	1,60	2025-09-30	<u>391 288</u>	<u>24 000</u>
			828 914	33 092

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Personalens källskatt	14 003	6 160
Övriga skulder	7 930	8 816
Summa	<u>21 933</u>	<u>14 976</u>

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	972	993
Förutbetalda intäkter	276 907	272 507
Övriga poster	91 165	78 083
Summa	<u>369 044</u>	<u>351 583</u>

Not 14 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Avskrivningar	82 830	80 500
Summa justeringar	<u>82 830</u>	<u>80 500</u>

Not 15 Eventualförpliktelser

Enligt styrelsens bedömning har föreningen inga eventualförpliktelser.

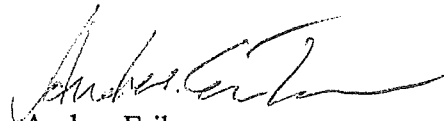
Not 16 Ställda säkerheter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
För egna avsättningar och skulder		
Fastighetsinteckningar	2 120 000	2 120 000
Summa ställda säkerheter	<u>2 120 000</u>	<u>2 120 000</u>

Boden 2025-04-17



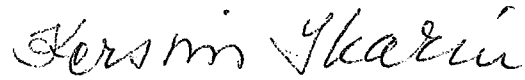
Britt Gustavsson
Ordförande



Anders Eriksson



Per Eriksson



Kerstin Skarin

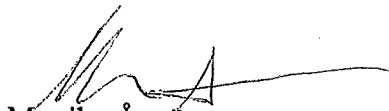


Agneta Holmström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-04-25



Axel Holmberg
Av föreningen vald revisor



Monika Åström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Björknäs
Org.nr 798500-0129

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Björknäs för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Björknäs för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

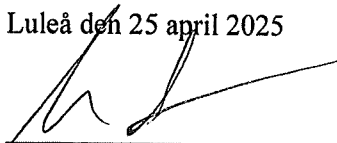
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

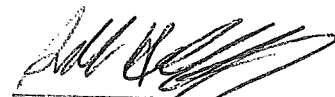
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Luleå den 25 april 2025


Monika Åström
Auktoriserad revisor


Axel Holmberg
Av föreningen vald revisor