

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Björkkronan

769640-4982

Räkenskapsåret

2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Björkkronan får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen registrerades 2021-10-26 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och, eller lokaler till nyttjande 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.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag vid beskattningsårets utgång enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning vid räkenskapsårets slut

Ordinarie ledamöter

Åke Ahlinder	Ordförande
Olle Kruus	Ledamot
Denis Matenda	Ledamot
Håkan Ståleby	Suppleant

Revisor

KPMG AB

Fastigheter

Föreningen har på fastigheten Göteborg Sävenäs 131:19, uppfört ett flerbostadshus med 65 lägenheter, vilka samtliga har upplåtis med bostadsrätt.

Föreningen disponerar över 39 garageplatser i fastigheten genom blockuthyrningsavtal med extern part.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår också tilläggsförsäkring för bostadsrättsinnehavare samt styrelseansvarsförsäkring.

Förvaltning

Föreningen har 2024-06-24 tecknat ett avtal om delägarförvaltning avseende miljöhus GA 46, Träkilsgatan Sävenäs Göteborg som avser delade kostnader för miljöhus med grannföreningen Brf Björkbacken 1 i Björkekärr.

Avtal

Aktieöverlåtelseavtalet skrevs på den 9 maj 2022, mellan föreningen och ES Smörslottsgatan Holding Första AB, som avser köp av samtliga aktier i ES Smörslottsgatan 12 AB, som i sin tur ägde fastigheten Sävenäs 131:15.

Föreningen har tagit över ett ingånget totalentreprenadavtal med Tommy Byggare AB om att uppföra bostadshus med 65 bostadsrättslägenheter, ett blockuthyrningsavtal med 39 garageplatser, avtal med Telia som avser bredband och Tv, samt ett uppdragsavtal mellan Balder Projektutveckling AB och aktiebolaget som har till uppdrag att projektutveckla, genom att tex upphandla entreprenör, mäklare, arkitekt samt övriga relevanta leverantörer så att byggnationen kan bli färdigställd.

ES Smörslottsgatan 12 AB likviderades under 2023.

Föreningen har skrivit på ett fyrpartsavtal med ES Smörslottsgatan Holding Första AB (org.nr. 559114-1618), Balder projektutveckling AB (org.nr.556699-9412) och Erik Selin Bostadsgaranti AB (org.nr. 559114-1626) den 9 maj 2022 avseende projektutveckling och garantier.

Föreningen har 2024-03-07 tecknat avtal med Nabo gällande ekonomisk- och teknisk förvaltning.

2024-05-16 tecknade föreningen en räntegaranti med Balder Projektutveckling AB, där man garanterar räntekostnader mellan 3,2%-3,77% under respektive låns första bindningstid.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

För tiden fram till avräkningsdagen, som beslutats till 2025-01-01, svarar Balder Projektutveckling AB för samtliga kostnader och intäkter exkl. avskrivningar. Avräkningsdagen definieras i fyrpartsavtalet och infaller närmaste tertialskite, dock minst en månad, efter det att godkänd slutbesiktning och slutfinansiering av fastigheten har skett. Således avräknas kostnader och intäkter för föreningen under räkenskapsåret gentemot Balder Projektutveckling AB varför föreningens resultat för räkenskapsåret blir 0 kr, exkl.avskrivningar.

I fyrpartsavtalet har ErikSelin Bostadsgaranti AB åtagit sig att förvärva osålda lägenheter som föreningen på avräkningsdagen inte upplåtit med bostadsrätt till slutgiltig bostadsköpare. Färdigställande av föreningens byggnader och inflyttning har skett under kvartal 3, 2024.

2023-06-15 tecknades tilläggsavtal till aktieöverlåtelseavtalet där anskaffningskostnaden sänktes med totalt 950 000 kr. Föreningens skattemässiga anskaffningsvärde på marken kommer därför att bli lägre än det redovisade anskaffningsvärdet. Om föreningen i framtiden skulle upphöra med sin verksamhet och/eller sälja hel eller del av fastigheten kommer skatt att behöva erläggas på det skattemässiga värdet.

Den ekonomiska planen blev intygsgiven 2024-05-19 och beslut om tillstånd att upplåta kom 2024-05-24. Föreningen har valt Handelsbanken för föreningens finansiering.

Föreningen har en akutell underhållsplan.

Ekonomi

Föreningens avräkningsdag har fastställts till 2024-12-31. För tiden fram till avräkningsdagen svarar Balder Projektutveckling AB för samtliga kostnader och intäkter, exkl. avskrivningar. Avräkningsdagen definieras i fyrpartsavtalet och infaller närmaste tertialskite, dock minst en månad,

efter det att godkänd slutbesiktning och slutfinansiering av fastigheten har skett. Således avräknas kostnader och intäkter för föreningen under räkenskapsåret gentemot Balder Projektutveckling AB varför föreningen resultat för räkenskapsåret endast blir avskrivningarna.

Föreningens lån om totalt 53 136 000 kr är placerade hos Stadshypotek via Handelsbanken Göteborg Avenyn. Uppdelat på tre lån med bindningstid 2 år (ränta 2,55%), 3 år (ränta 2,66%) och 4 år (ränta 2,64%).

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under 2025 kommer föreningen att lämnas över från byggandestyrelse till boendestyrelse.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid årets början: 4 st

Antalet medlemmar var per 2024-12-31 96 st.

Föreningens ekonomi

Samtliga bostadsrättslägenheter är upplåtna per 2024-12-31. Beräknad slutlig anskaffningskostnad beräknas bli 260 661 000 kr.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	273	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	13 500	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 500	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	0	0
Räntekänslighet (%)	50	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	49	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	24	0
Soliditet (%)	78	0

Upplysning vid förlust

I årets förlust ingår avskrivning med 1 020 048 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnad och posten påverkar inte föreningens likviditet.

I enlighet med vad som förskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande verksamhet, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter, vilket det gör.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	0	0	0	0	0
Ökning av insatskapital	207 525 000	67 626			207 592 626
Årets resultat				-1 020 048	-1 020 048
Belopp vid årets utgång	207 525 000	67 626	0	-1 020 048	206 572 578

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	
årets förlust	-1 020 048
	-1 020 048
disponeras så att	
i ny räkning överföres	-1 020 048
	-1 020 048

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
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 238 164	0
Övriga intäkter	3	3 259 606	3 870 231
Summa rörelseintäkter		4 497 770	3 870 231
Rörelsens kostnader			
Fastighetsavgift/skatt		-36 633	-109 239
Driftskostnader	4	-593 516	-1 792
Övriga kostnader	5	-2 965 161	-1 914 855
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 020 048	0
Summa rörelsekostnader		-4 615 358	-2 025 886
Rörelseresultat		-117 589	1 844 344
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	723 345	17 004
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 360 137	-1 861 349
Summa finansiella poster		-636 792	-1 844 344
Resultat efter finansiella poster		-754 381	0
Resultat före skatt		-754 381	0
Skatt på årets resultat	8	-265 667	0
Årets resultat		-1 020 048	0

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	259 440 952	102 451 404
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	0	102 928 339
		259 440 952	205 379 743
Summa anläggningstillgångar		259 440 952	205 379 743
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 629 178	0
Övriga fordringar	11	523 672	101 715 069
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	236 081	1 389 565
Summa kortfristiga fordringar		4 388 931	103 104 634
Kassa och bank	13	1 183 553	50 000
Summa omsättningstillgångar		5 572 484	103 154 634
SUMMA TILLGÅNGAR		265 013 436	308 534 377

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		207 525 000	0
Underhållsfond		67 626	0
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-1 020 048	0
Summa eget kapital		206 572 578	0
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv	14	0	101 149 556
Skulder till kreditinstitut	15, 16	52 781 760	0
Summa långfristiga skulder		52 781 760	101 149 556
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16	354 240	0
Leverantörsskulder		3 818 602	0
Aktuella skatteskulder		412 199	109 899
Övriga skulder		0	201 773 298
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 074 057	5 501 624
Summa kortfristiga skulder		5 659 098	207 384 821
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		265 013 436	308 534 377

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-754 381	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 087 674	0
Betald skatt		36 633	109 239
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		369 926	109 239
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-3 629 178	0
Förändring av kortfristiga fordringar		6 516 583	-101 446 116
Förändring av leverantörsskulder		3 818 602	-4 922 536
Förändring av kortfristiga skulder		-7 858 814	62 494 210
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-782 881	-43 765 203
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-55 081 257	-57 384 353
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	50 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-55 081 257	-57 334 353
Finansieringsverksamheten			
Medlemsinsatser		207 525 000	0
Upptagna lån		-150 527 309	101 149 556
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		56 997 691	101 149 556
Årets kassaflöde		1 133 553	50 000
Likvida medel vid årets början	13		
Likvida medel vid årets början		50 000	0
Likvida medel vid årets slut		1 183 553	50 000

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad stomme och grund	100
Värme, sanitet (VVS)	50
Elinstallationer	40
Fasad	50
Fönster	50
Tak	40
Ventilation	25
Hiss	40
Styr- och övervakning	15
Balkonger	100
Restpost	50

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

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.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Årsavgifter och hyror

I föreningens årsavgifter ingår värme.

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 052 739	0
Hyror parkering	31 543	0
Hyror garage	91 400	0
Varmvatten IMD	5 541	0
Hushållsel IMD	16 585	0
Intäkter TV/bredband	40 356	0
	1 238 164	0

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Ersättning från Balder Projektutveckling AB	3 234 211	3 870 231
Pantsättningsavgift, överlåtelseavgift	25 397	
	3 259 608	3 870 231

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsförsäkring	32 499	1 792
Fastighetsskötsel	27 768	0
Driftskostnad el	80 573	0
Driftskostnad vatten	33 956	0
Fjärrvärme	80 568	0
Avfall	14 272	0
Portar/låsanordningar	21 349	0
Elarbeten	18 453	0
Hissarbeten	11 362	0
Ventilationsarbeten	8 288	0
Reparationskostnader	22 889	0
Larm- och bevakning	560	0
Blockuthyrning garage	174 105	0
Tv och bredband	63 321	0
Förbrukningsmaterial	3 553	0
	593 516	1 792

Not 5 Övriga kostnader

	2024	2023
Avräkningskostnader Balder Projektutveckling AB	273 902	42 178
Reklam, PR och annonsering	2 469 419	1 803 876
Revisionsarvoden	46 250	38 125
Styrelsearvode	29 922	30 676
Förvaltning NABO	144 764	0
Övriga kostnader	904	0
	2 965 161	1 914 855

Not 6 Övriga ränteintäkter och likande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkt Nabo räntekonto	1 978	0
Ränteintäkt Skatteverket	7	0
Ränteintäkt och liknande resultatposter som avser kortfristiga fordringar i koncernföretag	721 360	17 004
	723 345	17 004

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader Handelsbanken	-189 247	0
Dröjsmålsräntor	-1 347	0
Ränta revers ES Smörslottsgatan Holding Första AB	-980 221	-1 631 965
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser kortfristiga skulder i koncernföretag	-185 956	-227 404
Bankkostnader	-3 366	-1 980
	-1 360 137	-1 861 349

Not 8 Skatt på årets resultat

	2024	2023
Sluskatt år 2023	265 667	0
	265 667	0

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	102 451 404	102 451 404
Omfördelning anskaffningsvärde vid aktieförvärv	-8 318 337	0
Omklassificering	166 327 933	0
		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	260 461 000	102 451 404
Årets avskrivningar	-1 020 048	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 020 048	0
Utgående redovisat värde	259 440 952	102 451 404

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	102 928 339	45 543 985
Inköp	63 399 594	57 384 354
Omklassificeringar	-166 327 933	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	102 928 339
Utgående redovisat värde	0	102 928 339

Not 11 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avräkningskonto Balder Projektutveckling AB	6 780	5 445 398
Avräkningskonto Erik Selin Fastighets AB	440 072	96 269 670
Skattekonto	7 893	0
Fond för yttre underhåll	67 626	0
Övriga fordringar	1 301	0
	523 672	101 715 068

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremie	20 609	6 080
Övriga förutbet kostn, uppl intäkter	215 472	1 383 485
	236 081	1 389 565

Not 13 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Likvida medel		
Bankkonto NABO	467 575	0
Sparkonto NABO	715 978	0
Danske Bank	0	50 000
	1 183 553	50 000

Not 14 Byggnadskreditiv

	2024-12-31	2023-12-31
Byggnadskreditiv	0	-101 149 556
	0	-101 149 556

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Lånegivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	2,55	2026-10-30	17 712 000	0
Stadshypotek	2,66	2027-10-30	17 712 000	0
Stadshypotek	2,64	2028-10-30	17 712 000	0
			53 136 000	0

Kortfristig del av långfristig skuld 354 240

Beräknad kvarvarande skuld efter 5 år 51 364 800 kr.

Not 16 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	53 136 000	0
	53 136 000	0

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupen kostnad revisionsarvode	46 250	25 000
Upplupet arvode ES enligt uppdragsavtal 9.1	0	3 844 659
Upplupna driftskostnader	49 621	0
Upplupna räntor	189 247	1 631 965
Upplupna hyresintäkter	320 189	0
Upplupen kostnad fjärrvärme	468 750	0
	1 074 057	5 501 624

Göteborg

Åke Ahlinder
Ordförande

Olle Kruus

Denis Matenda

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Henrik Blom
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Björkkronan, org. nr 769640-4982

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Björkkronan 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 revisionssed 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 upp-lyser, 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

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 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 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. 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 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 Björkkronan 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 trygghande 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

Styrelsen har i strid med 6 kap. 23 § lagen om ekonomiska föreningar inte hållit årsredovisningen och revisionsberättelse avseende räkenskapsåret 2023 tillgängliga för medlemmarna under minst två veckor närmast före årsstämman som hölls den 28 maj 2024.

Göteborg

KPMG AB

Henrik Blom

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."

DENIS MATENDA

Underskrivare 1

Serienummer: 084f08f4185296[...]173ba65798cdf

IP: 31.15.xxx.xxx

2025-03-14 08:02:28 UTC



KARL ÅKE AHLINDER

Underskrivare 1

Serienummer: 74635c253917b8[...]b9cca260ab449

IP: 94.254.xxx.xxx

2025-03-14 08:29:44 UTC



Raivo Olle Kruus

Underskrivare 1

Serienummer: 26fe9721da3099[...]4891d6da8816f

IP: 46.252.xxx.xxx

2025-03-14 15:29:57 UTC



HENRIK BLOM

Underskrivare 2

Serienummer: 65f98e44c69ec8[...]4d36575adbd21

IP: 81.231.xxx.xxx

2025-03-16 10:19:23 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **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 som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

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 validerings verktyg för digitala signaturer.