

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Björkallén

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Björkallén, med säte i UPPSALA, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs en äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med 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.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 3 oktober 2022.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Ultuna 5:1 i Uppsala kommun. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningens fastighet består av 4 flerbostadshus med totalt 85 bostadsrätter samt garage i suterräng. Den totala boytan är 5 708 kvm. Föreningen disponerar 42 parkeringsplatser i garage och 14 markparkeringar.

Lägenhetsfördelning:

18 st	1 rum och kök
22 st	2 rum och kök
24 st	3 rum och kök
16 st	4 rum och kök
5 st	5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Statlig fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av lokalernas taxeringsvärde.

Bostadslägenheterna är helt befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2034 utgår full fastighetsavgift.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 216 464 000 kr, varav byggnadsvärdet är 164 464 000 kr och markvärde 52 000 000 kr. Värdeår är 2019.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning med Fastum Teknik AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 3 oktober 2018.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 971 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll sker enligt föreningens uppdaterade underhållsplan.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 22 maj 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Gabriella Andersson Ordförande Nils-Gunnar Kolfeldt Emma Gurnell Bilal Algoz Ulrika Wester Oxelgren
Suppleant	Andreas Dahl Enikö Szabo Inger Weimer Ola Hedberg

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

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Länsförsäkringar.

Revisor

Pontus Ohlsson, ordinarie Ernst & Young AB

Revisorssuppleant

Ernst & Young AB

Valberedning

Ylva Mellbin
Hashita Priyashanti

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har genomfört 5-årsbesiktning 2024-09-04 med Fastum, Besqab och besiktningsman. Åtgärder av upptäckta garantifel påbörjades under hösten 2024 och närmar sig slutförande under januari 2025.

Månadsavgifterna höjdes med 25% fr o m 2024-01-01. Avgiften för garageplats höjdes till 1000 kr/mån och för parkeringsplats utomhus till 375 kr/mån, också fr o m 2024-01-01.

Ändringar av större avtal: under 2024 har vi bytt elleverantör från Vattenfall till Skellefteå Kraft, och flyttat vår försäkring från TryggHansa till Länsförsäkringar. Vi har också gått över till att själva ta kreditupplysningar från UC i samband med godkännande av medlemsansökningar.

Ett av våra tre lån lades om i slutet av året, hos Danske Bank.

Vi har avslutat vårt sparkonto i SEB och fört över medlen därifrån till ett nytt sparkonto hos SBAB för att få bättre ränta.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början	138
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	9
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	13
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	134

Under året har nio överlåtelser skett. Föreningens styrelse har under året beviljat fem andrahandsupplåtelser.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 180	4 964	4 578	4 637
Resultat efter finansiella poster	-274	-1 474	-1 134	-577
Soliditet (%)	75	75	75	75
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	971	780	718	721
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 271	10 381	10 519	10 689
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 187	12 318	12 482	12 684
Sparande per kvm (kr/kvm)	281	135	188	229
Räntekänslighet (%)	13	16	17	18
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	134	114	114	111
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90	90	89	89

I nyckeltalet "Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt" ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.
Kostnader för vatten ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror på att höga kostnader för avskrivning av byggnader samt tydligt högre räntekostnader under året.

Föreningens balanserade underskott beror på höga kostnader för avskrivning av byggnader.

Inför nästa räkenskapsår beräknas räntorna på föreningens lån stiga vilket kommer påverka föreningens likviditet negativt.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	215 700 000	355 860	-2 484 976	-1 473 877	212 097 007
Disposition av föregående års resultat:		1 228 100	-2 701 977	1 473 877	0
Årets resultat				-273 634	-273 634
Belopp vid årets utgång	215 700 000	1 583 960	-5 186 953	-273 634	211 823 373

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 186 953
årets förlust	-273 634
	-5 460 587

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	1 475 000
ianpråktagande fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-6 935 587
	-5 460 587

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 180 054	4 964 174
Summa rörelseintäkter		6 180 054	4 964 174
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 742 512	-2 237 926
Övriga externa kostnader	4	-448 868	-441 432
Personalkostnader	5	-160 480	-184 570
Avskrivningar		-2 173 806	-2 169 304
Summa rörelsekostnader		-4 525 666	-5 033 232
Rörelseresultat		1 654 388	-69 058
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 341	20 606
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 946 363	-1 425 425
Summa finansiella poster		-1 928 022	-1 404 819
Resultat efter finansiella poster		-273 634	-1 473 877
Årets resultat		-273 634	-1 473 877

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	279 320 839	281 436 671
Inventarier, verktyg och installationer	7	121 207	179 183
Summa materiella anläggningstillgångar		279 442 046	281 615 854
Summa anläggningstillgångar		279 442 046	281 615 854
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	5 291
Övriga fordringar	8	1 971 620	1 144 173
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	164 067	132 099
Summa kortfristiga fordringar		2 135 687	1 281 563
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		614 222	601 553
Summa kassa och bank		614 222	601 553
Summa omsättningstillgångar		2 749 909	1 883 116
SUMMA TILLGÅNGAR		282 191 955	283 498 970

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

215 700 000

215 700 000

Fond för yttre underhåll

1 583 960

355 860

Summa bundet eget kapital

217 283 960

216 055 860

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-5 186 953

-2 484 976

Årets resultat

-273 634

-1 473 877

Summa fritt eget kapital

-5 460 587

-3 958 853

Summa eget kapital

211 823 373

212 097 007

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

46 182 437

46 656 427

Summa långfristiga skulder

46 182 437

46 656 427

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

23 380 167

23 655 792

Leverantörsskulder

93 625

251 028

Skatteskulder

69 280

69 280

Övriga skulder

36 421

36 909

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

606 652

732 527

Summa kortfristiga skulder

24 186 145

24 745 536

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

282 191 955

283 498 970

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-273 634	-1 473 877
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 173 806	2 169 304
Förändring skatteskuld/fordran	0	10 750

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

1 900 172 706 177

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-27 517	53 678
Förändring av kortfristiga skulder	-283 767	207 969

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 588 888 967 824

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-54 028
--	---	---------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0 -54 028

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut	-749 615	-932 615
---	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-749 615 -932 615

Årets kassaflöde

839 273 -18 819

Likvida medel och avräkningskonto * (inkluderar klientkonto hos Fastum)

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	1 713 617	1 732 436
--	-----------	-----------

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

2 552 890 1 713 617

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.

Yttre underhållsfond

Avsättning till fond för yttre underhåll görs årligen enligt föreningens uppdaterade underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	5 475 081	4 380 067
P-plats och garage	597 425	472 350
Vattenförbrukning	67 029	70 394
Övriga intäkter	18 523	22 860
Avgift andrahandsupplåtelse	21 967	13 720
Försäkringsersättningar	0	4 773
Öresutjämning	29	10
	6 180 054	4 964 174

I årsavgiften ingår värme, fastighetsel, TV och bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	141 306	151 176
Trädgårdsskötsel	9 700	23 825
Städkostnader	156 631	173 466
Snöröjning/sandning	32 225	60 750
Serviceavtal	60 302	70 728
Hisservice/besiktning	38 959	32 323
Besiktningsskostnader	71 692	17 149
Reparationer	51 485	55 866
Hissreparationer	0	7 713
Planerat underhåll	0	219 478
Fastighetsel	174 412	141 253
Uppvärmning	455 797	419 954
Vatten och avlopp	278 495	214 093
Avfallshantering	144 577	131 648
Försäkringskostnader	111 289	123 928
Digitala tjänster	0	377 159
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	15 642	17 417
	1 742 512	2 237 926

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsskatt	34 640	34 640
Datorkommunikation	22 676	0
Hemsida	4 884	4 859
Kundförluster	4 937	0
Revisionsarvode	39 375	41 875
Ekonomisk förvaltning	116 821	108 666
Teknisk förvaltning grundavtal	159 001	153 467
Teknisk förvaltning extradeb.	51 783	47 573
Bankkostnader	200	40
Underhållsplan	0	42 750
Medlems-/föreningsavgifter	7 330	7 330
Övriga poster	7 221	232
	448 868	441 432

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	127 500	145 625
Sociala avgifter	32 980	38 945
	160 480	184 570

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	253 900 000	253 900 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	253 900 000	253 900 000
Ingående avskrivningar	-8 463 329	-6 347 497
Årets avskrivningar	-2 115 832	-2 115 832
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 579 161	-8 463 329
Utgående redovisat värde	243 320 839	245 436 671
Taxeringsvärden byggnader	164 464 000	164 464 000
Taxeringsvärden mark	52 000 000	52 000 000
	216 464 000	216 464 000
Bokfört värde byggnader	243 320 839	245 436 671
Bokfört värde mark	36 000 000	36 000 000
	279 320 839	281 436 671

Not 7 Inventarier/Installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	289 874	235 847
Inköp	0	54 027
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	289 874	289 874
Ingående avskrivningar	-110 691	-57 219
Årets avskrivningar	-57 974	-53 472
Utgående ackumulerade avskrivningar	-168 665	-110 691
Utgående redovisat värde	121 209	179 183

Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	32 949	32 109
Avräkningskonto förvaltare	1 938 671	1 112 064
	1 971 620	1 144 173

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Digitala tjänster	77 390	5 281
Försäkring	41 109	53 737
Ekonomisk förvaltning	26 626	27 419
Vatten	0	25 167
Avfall	11 612	13 165
Bostadsrätterna medlemskap	7 330	7 330
	164 067	132 099

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Danske Bank	2,48	2027-11-30	22 909 167	23 187 792
SBAB	3,26	2026-11-17	24 295 677	24 766 667
SBAB	3,58	2025-11-17	22 357 760	22 357 760
			69 562 604	70 312 219

Kortfristig del av långfristig skuld	-23 380 167	-23 655 792
--------------------------------------	-------------	-------------

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 842 500 kr

Lån som förfaller inom ett år: 22 357 760 kr

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 65 350 104 kronor.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	85 815	11 490
Styrelsearvoden	10 625	10 625
Sociala avgifter	3 338	3 338
Revision	38 000	38 000
Fastighetsel	18 101	59 824
Fjärrvärme	60 868	66 961
Snöröjning	9 350	25 250
Skötsel utemiljö	24 980	12 598
Övriga upplupna kostnader	28 240	12 283
Förutbetalda avgifter och hyror	327 334	492 159
	606 651	732 528

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	74 300 000	74 300 000
	74 300 000	74 300 000

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Gabriella Andersson
Ordförande

Nils-Gunnar Kolfeldt
Ledamot

Emma Gurnell
Ledamot

Bilal Algoz
Ledamot

Ulrika Wester Oxelgren
Ledamot

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

Ernst & Young AB

Pontus Ohlsson
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Björkallén.pdf

Kvittensen skapad: 2025-04-29 07:24:41

Dokumentet är undertecknat av:

	BILAL ALGOZ (19640226XXXX) Ledamot	2025-04-28 15:34:19
	EMMA GURNELL (19790802XXXX) Ledamot	2025-04-28 14:13:41
	NILS-GUNNAR KOLFELDT (19480406XXXX) Ledamot	2025-04-28 13:58:48
	PONTUS OHLSSON (19840831XXXX) Revisor	2025-04-29 07:24:41
	Maria Gabriella Andersson (19721213XXXX) Ordförande	2025-04-28 15:51:09
	Ulrika Sofia Wester Oxelgren (19600726XXXX) Ledamot	2025-04-28 14:21:26



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Björkallén.pdf (1281168 byte)

E949692BBFCF29E5AE0F7FD5AA1AA4047D8D1E3ED7036BCCF88E570BD0923AFEF4580543AC63F240EEC7
7D34D976358DEF40C367CE09AA8F66AD75A68D233CB3

<https://esign.summera.support/verify>

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Björkallén, org.nr 769632-6136

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Björkallén för räkenskapsåret 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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. 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 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 av Bostadsrättsföreningen Björkallén för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens 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 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 styrelsen i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Pontus Ohlsson
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2025-04-29 07:26:13

Dokumentet är undertecknat av:



PONTUS OHLSSON (19840831XXXX) Revisor

2025-04-29 07:26:13



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (95662 byte)

BA1B2AD7C6EEB51D8A802AA841F83A53D54C23A3ECC0BEE7B3BC1731C706AE0F64F90B1CF2293FAF869C
B019EE574C41F5F90C09F340969BDAD6BD2858205F64

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 **summera**support