

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024
Brf Bjursätra

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 Bjursätra, med säte i SOLNA, 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

Bostadsrattsforeningen

Bostadsrattsforeningen registrerades 2012-03-08 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i foreningens hus upplata bostadslagenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Foreningens aktuella stadgar registrerades 2018-05-24.

Bostadrattsforeningen har sitt säte i Stockholms Lan, Stockholm kommun.

Fastigheten

Bostadsrattsforeningen tecknade köpekontrakt för fastigheten Stockholm Trycklasen 3 den 2016-11-21 och lagfart har beviljats. Fastigheten består av en byggnad med 76 st bostadslagenheter, 23 st garageplatser och 5 st parkeringsplatser. Total BOA uppgår till 3 970 m² Totalentreprenadkontrakt tecknades med Peab Bostad AB 2016-11-21.

Foreningen och styrelsen har tecknat ansvarsförsäkring hos Folksam fram till 2025-10-01.

Yttre fond

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt foreningens stadgar om minst 30kr/kvm boa. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 20 maj 2024 haft följande sammansättning:

Helena Björnberg	ordförande
Anton Gustafsson	styrelseledamot
Avi Cohen	styrelseledamot
Kåre Christiansson	styrelseledamot
Väinö Syrjäla	styrelseledamot
Ann Kihlman	suppleant
Johan Manner	suppleant, tillträdde 2024-06-04

Bostadsrattsforeningen tecknas av styrelsen, två ledamöter i forening.

Styrelsen har under 2024 haft 12 protokollfödda styrelsemöten.

Revisor

Under räkenskapsåret har Elton Revisionsbyrå AB varit revisionsbolag.

Bostadsrattsforeningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skotts av Fastum AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avgiften höjdes med 24 % fr.o.m. 1 februari 2024. Beslut fattades under 2023 och trädde i kraft 2024.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 96 medlemmar. Under året har 8 medlemmar tillträtt samt 5 medlemmar utträtt ur föreningen vid 6 antal överlåtelse. 5 medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 703	3 634	3 380	3 389	3 392
Resultat efter finansiella poster	-1 587	-2 827	-1 316	-1 009	-436
Soliditet (%)	81,00	80,00	80,00	81,00	81,00
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 109	803	742	742	742
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 405	12 538	12 618	12 724	12 847
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 405	12 538	12 618	12 724	12 647
Sparande per kvm (kr/kvm)	20	-298	76	153	297
Räntekänslighet (%)	11,00	15,00	15,00	15,00	0,00
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	228	246	212	211	173
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94,00	93,00	87,00	87,00	87,00

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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 el och vatten ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror främst på ökade räntekostnader. Baserat på föreningens underhållsplan och löpande kassaflöde anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	178 223 50 0	35 786 500	476 400	-3 686 895	-2 827 476	207 972 029
Disposition av föregående års resultat:			119 100	-2 946 576	2 827 476	0
Årets resultat					-1 650 320	-1 650 320
Belopp vid årets utgång	178 223 50 0	35 786 500	595 500	-6 633 471	-1 650 320	206 321 709

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 633 471
årets förlust	-1 650 320
	-8 283 791

behandlas så att	
till reservfond avsättes	119 100
anspråk tas från yttre fond	-50 698
i ny räkning överföres	-8 352 193
	-8 283 791

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	4 702 603	3 634 144
Summa rörelseintäkter		4 702 603	3 634 144
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 101 846	-2 831 434
Övriga externa kostnader	4	-305 689	-248 840
Personalkostnader	5	-118 278	-62 506
Avskrivningar		-1 616 667	-1 616 667
Summa rörelsekostnader		-4 142 480	-4 759 447
Rörelseresultat		560 123	-1 125 303
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 581	122
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 212 024	-1 702 295
Summa finansiella poster		-2 210 443	-1 702 173
Resultat efter finansiella poster		-1 650 320	-2 827 476
Resultat före skatt		-1 650 320	-2 827 476
Årets resultat		-1 650 320	-2 827 476

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	255 700 003	257 316 670
Summa materiella anläggningstillgångar		255 700 003	257 316 670
Summa anläggningstillgångar		255 700 003	257 316 670
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 039	2 243
Övriga fordringar	7	193 710	898
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	89 613	167 562
Summa kortfristiga fordringar		288 362	170 703
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		263 458	1 550 896
Summa kassa och bank		263 458	1 550 896
Summa omsättningstillgångar		551 820	1 721 599
SUMMA TILLGÅNGAR		256 251 823	259 038 269

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		214 010 000	214 010 000
Fond för yttre underhåll		595 500	476 400
Summa bundet eget kapital		214 605 500	214 486 400
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 633 471	-3 686 895
Årets resultat		-1 650 320	-2 827 476
Summa fritt eget kapital		-8 283 791	-6 514 371
Summa eget kapital		206 321 709	207 972 029
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	0	49 776 424
Summa långfristiga skulder		0	49 776 424
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	49 249 754	0
Leverantörsskulder		130 082	746 355
Skatteskulder		39 780	39 780
Övriga skulder		31 253	-15 219
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	479 245	518 900
Summa kortfristiga skulder		49 930 114	1 289 816
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		256 251 823	259 038 269

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 650 319

-2 827 476

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 616 667

1 616 667

Förändring skatteskuld/fordran

0

4 420

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-33 652

-1 206 389

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

75 175

-95 308

Förändring av kortfristiga skulder

-609 456

647 275

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-567 933

-654 422

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut

-526 670

-316 002

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-526 670

-316 002

Årets kassaflöde

-1 094 603

-970 424

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

1 550 895

2 521 319

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

456 292

1 550 895

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 samt Bokföringsnämndens allmänna råd BRFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar.

Föreningen har ny förvaltare från år 2024 vilket kan påverka jämförbarheten mellan åren i redovisningen.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
-----------	--------

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	3 989 176	3 188 794
P-plats och garage	295 150	237 342
Elavgifter	177 417	150 610
Vattenavgifter	236 261	17 504
Övriga intäkter	4 599	39 893
	4 702 603	3 634 143

I årsavgiften ingår värme, TV och bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	82 828	196 055
Trädgårdsskötsel	145 880	152 948
Städkostnader	174 625	229 750
Snöröjning/sandning	43 758	31 518
Systematiskt brandskyddsarbete	3 750	0
Övriga driftskostnader	18 527	0
Serviceavtal	23 073	312 013
Hisservice/besiktning	67 922	63 596
Besiktningsskostnader	600	112 665
Reparationer	170 225	259 049
Hissreparationer	0	3 710
Planerat underhåll	50 698	7 063
Fastighetsel	321 000	452 299
Uppvärmning	410 987	387 834
Vatten och avlopp	174 609	135 057
Avfallshantering	132 927	163 386
Försäkringskostnader	49 182	45 004
Kabel-tv	84 654	241 799
Bredband	129 310	0
Förbrukningsinventarier	5 111	23 180
Förbrukningsmaterial	7 682	14 508
Övriga poster	4 498	0
	2 101 846	2 831 434

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsavgift	19 890	19 890
Telefoni	596	0
Datorkommunikation	1 575	0
Hemsida	4 938	2 512
Porto	0	500
Föreningsgemensamma kostnader	9 057	17 321
Revisionsarvode	24 000	28 096
Ekonomisk förvaltning	149 247	92 000
Bankkostnader	4 000	6 226
Konsultarvoden	0	21 350
Juridisk konsultation	34 042	0
Medlems-/föreningsavgifter	0	7 000
Övriga poster	58 344	53 945
	305 689	248 840

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	90 000	62 505
Sociala avgifter	28 278	0
	118 278	62 505

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	265 400 000	265 400 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	265 400 000	265 400 000
Ingående avskrivningar	-8 083 330	-6 466 663
Årets avskrivningar	-1 616 667	-1 616 667
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 699 997	-8 083 330
Utgående redovisat värde	255 700 003	257 316 670
Taxeringsvärden byggnader	107 989 000	107 989 000
Taxeringsvärden mark	34 000 000	34 000 000
	141 989 000	141 989 000

Not 7 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	876	898
Avräkningskonto förvaltare	192 834	0
	193 710	898

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkring	43 650	34 632
Kabel TV	3 320	0
Bredband	16 046	0
Ekonomisk förvaltning	21 031	23 846
Bevakning	5 566	0
Amortering, ej reglerad	0	105 334
Övrigt	0	3 750
	89 613	167 562

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SBAB	4,07	2025-11-04	15 803 600	16 116 100
SBAB	3,98	2025-05-12	16 723 077	16 830 162
SBAB	3,98	2025-05-12	16 723 077	16 830 162
Kortfristig del av lån			-49 249 754	0
			0	49 776 424

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 fördelas enligt nedan.

Lån som förfaller inom ett år: 49 249 754 kronor.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Sociala avgifter	3 182	0
Revision	30 000	24 000
Fastighetsel	38 360	32 861
Fjärrvärme	49 835	57 522
Avfallskostnader	20 898	17 227
Vatten- och avlopp	34 548	26 930
Snöröjning	0	6 500
Fastighetsskötsel	15 798	6 225
Trädgårdsskötsel	10 740	32 856
Juridisk konsultation	23 906	0
Städning	0	15 625
Förutbetalda avgifter och hyror	251 978	299 154
	479 245	518 900

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	51 390 000	51 390 000
	51 390 000	51 390 000

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Helene Björnberg
Ordförande

Anton Gustafsson

Avi Cohen

Väinö Syrjälä

Johan Manner
Skriver under i egenskap av suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Kenneth Elton
Auktoriserad revisor
Elton Revisionsbyrå AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bjursätra

Org.nr 769624-4438

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bjursätra 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Bjursätra för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Norrtälje den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Kenneth Elton
Auktoriserad revisor