

# ÅRSREDOVISNING

för

## Bostadsrättsföreningen Björkåsa i Uppsala

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Björkåsa i Uppsala, 716401-3117, i Uppsala kommun, avger årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2024.

### Förvaltningsberättelse

#### Föreningens verksamhet

Föreningen äger fastigheten Norby 102:1 inklusive marken och har 13 lägenheter (6 st 2 r o k och 7 st 3 r o k). Total bostadsyta är 869 kvm enligt taxeringsbeslut.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Brf-Service. Trappstädning och viss snöröjning har utförts av Profilbyggen & Städ i Uppsala. Trädgårdsskötsel har till största del utförts av FemtioFemPlus. Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget If.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar var vid årets början 15 st. Under året har 3 medlemmar avgått och 4 tillkommit, så att antalet medlemmar vid årets slut är 16.

Två lägenheter har bytt ägare under verksamhetsåret.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma utgjorts av följande personer:

Majron Svensson	ordförande, avgick i december 2024
Elisabeth Chambers	ledamot
Sara Ölmestrand	ledamot, ordförande fr o m januari 2025
Peter Lindner	suppleant, trätt in som ledamot på möten fr o m januari 2025, och vid signering.

Suppleant har därutöver Helena Berfenstam varit.

Revisor har under året Niklas Feiff varit, med Lovisa Lindholm som suppleant.

Ordinarie årsstämma för verksamhetsåret 2023 hölls 2024-06-10.

Sammanlagt har 12 protokollförda styrelsemöten hållits under året.

### Händelser under räkenskapsåret

Boendesammanträden har hållits vid behov, då de boende kunnat ta del av och framföra synpunkter på verksamheten

Förutom löpande underhåll har följande åtgärder vidtagits:

- Färdigställt byte av brandklassade fönster mot innergården.
- Taket har behandlats mot påväxt av mossor och takband har monterats.
- Avloppsroren har spolats och filmats.
- Ett vattenrör gick sönder vilket orsakade en vattenskada i en lägenhet.

### Ekonomi

Den 1 april 2024 höjdes årsavgiften med 5% och garagehyran till 275 kr/mån. Årsavgiften höjdes ytterligare 10% den 1 april 2025.

### Fjårsöversikt

Resultat och ställning	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (not 1) (tkr)	778	747	747	744	741
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-65	9	84	84	47
Soliditet (eget kapital/totalt kapital)	8%	9%	8%	7%	5%
Lån kr/m <sup>2</sup> bostadsrätt	5 517	5 653	5 789	5 925	6 060
Årsavgift kr per m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	874	842	842	842	842
Sparande kr per m <sup>2</sup>	195	202	266		
Räntekänslighet	6,3%	6,7%	6,9%		
Energikostnad kr per m <sup>2</sup>	226	206	220		
Årsavgiftens andel av totala intäkter	98%	97%	98%		

Total bostadsyta är 869 kvm enligt taxeringsbeslut, all yta är upplåten med bostadsrätt.

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning: Intäkter enligt not 1.

Sparande: Justerat resultat (årets resultat + avskrivningar – elstöd + större underhåll + försäkringsskador) per kvm totalarea.

Räntekänslighet: Lån dividerat med årsavgifter. Visar hur mycket årsavgiften kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet.

Energikostnad: El, värme och vatten.

### Upplýsning vid förlust

Föreningen har under året gjort större underhåll utöver ökade räntekostnader. Dessutom drabbades föreningen under hösten av en vattenskada. Detta gör att året slutar i förlust. För att stärka ekonomin har årsavgiften höjts med 10% den 1 april 2025.

**Förändring Eget kapital**

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	284 000	230 000	-35 605	8 863	487 259
Resultatdisp enl stämman:					
Avsättning t underhållsfond		21 000	-21 000		
Ianspråktagande underhållsfond					
Balanseras i ny räkning			8 863	-8 863	
Årets resultat				-65 156	-65 156
Belopp vid årets utgång	284 000	251 000	-47 741	-65 156	422 103

**Förslag till resultatdisposition**

Till stämmans förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat	-47 741
Årets resultat	<u>-65 156</u>
Summa:	-112 897

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så att:

Till underhållsfonden avsättes	21 000
I ny räkning överföres	<u>-133 897</u>
Summa:	-112 897

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat - och balansräkningar med noter.

**RESULTATRÄKNING**

		<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
		<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	777 698	746 964
Statligt elstöd		0	7 715
		<u>777 698</u>	<u>754 679</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-362 355	-379 304
Underhållskostnader	Not 3	-201 559	-141 535
Övriga externa kostnader	Not 4	-80 767	-53 198
Personalkostnader	Not 5	-4 075	-6 400
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6, 7	-88 852	-88 855
		<u>-737 608</u>	<u>-669 292</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>40 090</b>	<b>85 387</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15 398	17 229
Räntekostnader och liknande resultatposter		-120 644	-93 752
		<u>-105 246</u>	<u>-76 523</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-65 156</b>	<b>8 864</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i><b>Matriella Anläggningstillgångar</b></i>			
Byggnader och mark	Not 6	4 668 722	4 733 380
Installationer	Not 7	0	0
Maskiner och inventarier	Not 7	2 346	26 540
		<u>4 671 068</u>	<u>4 759 920</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 671 068</b>	<b>4 759 920</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i><b>Kortfristiga Fordringar</b></i>			
Övriga fordringar	Not 8	10 287	12 377
Förutbetalda kostnader	Not 9	14 567	11 738
		<u>24 854</u>	<u>24 115</u>
<i><b>Kassa och Bank</b></i>			
Handelsbanken		650 728	811 116
		<u>650 728</u>	<u>811 116</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>675 582</b>	<b>835 231</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 346 650</b>	<b>5 595 151</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Inbetalda insatser		284 000	284 000
Underhållsfond		251 000	230 000
		<u>535 000</u>	<u>514 000</u>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		-47 741	-35 605
Årets resultat		-65 156	8 864
		<u>-112 897</u>	<u>-26 741</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>422 103</b>	<b>487 259</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	1 132 995	3 019 395
		<u>1 132 995</u>	<u>3 019 395</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld	Not 10	3 661 400	1 893 000
Leverantörsskulder	Not 11	10 353	93 012
Övriga skulder	Not 12	31 688	11 155
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	88 111	91 330
		<u>3 791 552</u>	<u>2 088 497</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 346 650</b>	<b>5 595 151</b>

**KASSAFLÖDESANALYS**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Inbetalningar från medlemmar Not 14	776 102	751 235
Övriga intäkter, statligt elstöd	0	7 715
Utbetalningar till leverantörer, Skatteverket och styrelsen Not 15	-711 017	-553 075
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före betaling av räntor</b>	<b>65 085</b>	<b>205 875</b>
Erhållen ränta	15 398	17 229
Erlagd ränta	-122 871	-90 100
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-42 388</b>	<b>133 004</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	-118 000	-118 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-118 000</b>	<b>-118 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-160 388</b>	<b>15 004</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>811 116</b>	<b>796 112</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>650 728</b>	<b>811 116</b>

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag, samt kompletteringar enligt BFNAR 2023:1.

#### Skatter och avgifter

För inkomståret 2024 uppgår den kommunala fastighetsavgiften till 1 630 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av gällande taxeringsvärde för bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas vissa kapitalvinster upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år dras av och är underlaget positivt sker beskattning med 20,6%.

Föreningens skattemässiga underskott var vid årets utgång 4 758 tkr.

#### Anläggningstillgångar

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningskostnader och beräknad ekonomisk livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningstider uttryckt i år tillämpas.

	2024	2023
Byggnad	100 år	100 år
Inventarier 2021 (Möbler t samlingslokal)	4 år	4 år
Inventarier 2022 (Pergola)	4 år	4 år

#### Not 1

##### Nettoomsättning

Årsavgifter	759 423	731 964
Garage	15 275	14 000
Överlåtelseavgifter	3 000	1 000
<b>Summa</b>	<b>777 698</b>	<b>746 964</b>

I årsavgiften ingår värme, vatten, sophämtning och lägenhetsförråd.

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Not 2</b>		
<b>Driftskostnader</b>		
Förbrukningsinventarier	4 639	758
Förbrukningsmaterial	940	1 301
Fastighetsskötsel	4 850	12 177
Vinterkostnader	5 307	6 320
Städning extern	28 213	21 838
Besiktning av hiss	4 249	3 974
Radonmätning	1 965	7 228
Trädgårdsarbeten	9 038	30 779
Serviceavtal hiss	10 883	10 217
Övrigt fastighetsskötsel / städ	0	9 094
Elkostnader	26 572	30 142
Värmeavgifter	128 816	120 082
Vattenavgifter	40 629	28 878
Sophämtning	12 400	16 206
Återvinning	12 783	13 049
Försäkring	29 141	26 860
Kabel-TV	20 740	19 744
	<b>341 165</b>	<b>358 647</b>
Fastighetsavgift	<b>21 190</b>	<b>20 657</b>
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>362 355</b>	<b>379 304</b>
<b>Not 3</b>		
<b>Underhållskostnader</b>		
Brandglas mot innergården	17 083	85 417
Vattenledningar	28 677	12 208
Ventilation	2 498	0
Elinstallationer	1 714	26 096
Hiss	0	1 752
Behandling tak + nockband	94 875	0
Utvändigt UH, övrigt	6 059	1 562
Markytor	0	14 500
Vattenskada	50 653	0
	<b>201 559</b>	<b>141 535</b>
<b>Not 4</b>		
<b>Övriga externa kostnader</b>		
Övriga kostnader (porton, tele, mm)	12 279	9 057
Revisionsarvode (extern revisor)	24 250	19 875
Förvaltningsarvode	24 000	20 000
Övriga förvaltningskostnader	14 217	2 446
Bankkostnader	1 781	1 820
Medlemsavgift	4 240	0
	<b>80 767</b>	<b>53 198</b>
<b>Not 5</b>		
<b>Personalkostnader</b>		
Bilersättning	4 075	6 400
	<b>4 075</b>	<b>6 400</b>

<b>Not 6</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärden	6 465 741	6 465 741
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 465 741</b>	<b>6 465 741</b>
Ingående avskrivningar	-2 197 361	-2 132 703
Årets avskrivningar enligt plan	-64 658	-64 658
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 262 019</b>	<b>-2 197 361</b>
<b>Mark</b>	<b>465 000</b>	<b>465 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 668 722</b>	<b>4 733 380</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	9 000 000	9 000 000
Taxeringsvärde mark	6 000 000	6 000 000
	<b>15 000 000</b>	<b>15 000 000</b>
<b>Sammanlagt taxeringsvärde</b>		
Bostäder	<b>15 000 000</b>	<b>15 000 000</b>
<b>Not 7</b>		
<b>Maskiner och inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärden	256 370	256 370
Årets inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>256 370</b>	<b>256 370</b>
Ingående avskrivningar	-229 830	-205 633
Årets avskrivningar enligt plan	-24 194	-24 197
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-254 024</b>	<b>-229 830</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 346</b>	<b>26 540</b>
<b>Installationer</b>		
Ingående anskaffningsvärden	76 000	76 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>76 000</b>	<b>76 000</b>
Ingående avskrivningar	-76 000	-76 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-76 000</b>	<b>-76 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 8</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Övriga fordringar</b>		
Skatteverket, skattekontot	1 172	957
Skattefordran	9 115	9 648
Vattenfall el	0	1 772
	<u>10 287</u>	<u>12 377</u>

<b>Not 9</b>		
<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Återvinning	2 137	0
Försäkringspremie, IF 0101-0531	12 430	11 738
	<u>14 567</u>	<u>11 738</u>

<b>Not 10</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Belopp 2024</b>	<b>Belopp 2023</b>
<b>Skulder till kreditinstitut</b>			
<b>Långgivare, nr och räntesats</b>			
Stadshypotek, 332788 Ränta 1,45%	2026-10-30	1 156 995	1 180 995
Stadshypotek, 328499 Ränta 1,01%	2025-10-30	1 862 400	1 886 400
Stadshypotek, 341913 Ränta 3,70%	2025-03-03	900 000	950 000
Stadshypotek, 317869 Ränta 3,90%	2025-02-24	875 000	895 000
		<u>4 794 395</u>	<u>4 912 395</u>
Kortfristig del av långfristig skuld		<b>3 661 400</b>	<b>1 893 000</b>

Enligt direktiv i ÄRL redovisas lån som förfaller under nästkommande verksamhetsår som kortfristig skuld. Därför redovisas lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknad amortering. Lån som förfaller nästa år villkorsändras och omsätts i nytt lån.

Amorterat under året	<b>118 000</b>	<b>118 000</b>
----------------------	----------------	----------------

<b>Not 11</b>		
<b>Leverantörsskulder</b>		
Vaksala Glas	0	85 417
Rolf Andersson VVS-Kontroll	2 498	0
Femtiofemplus	0	6 320
Ocab	7 855	0
Valsåtra Hemservice	0	1 275
	<u>10 353</u>	<u>93 012</u>

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Not 12</b>		
<b>Övriga skulder</b>		
Medlemmarnas reparationsfond	5 416	5 416
Övriga skulder	<u>26 272</u>	<u>5 739</u>
	<b>31 688</b>	<b>11 155</b>
<b>Not 13</b>		
<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntor	7 772	9 999
Förutbetalda årsavgifter	60 401	61 997
Skellefteå Kraft	1 007	1 414
Vattenfall, el	1 806	1 320
Vattenfall, värme	17 000	16 445
Handelsbanken	<u>125</u>	<u>155</u>
	<b>88 111</b>	<b>91 330</b>
<b>Not 14</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Inbetalningar från medlemmar</b>		
Inbetalda årsavgifter	777 698	746 964
Förändring av förutbetalda årsavgifter	<u>-1 596</u>	<u>4 271</u>
	<b>776 102</b>	<b>751 235</b>
<b>Not 15</b>		
<b>Utbetalningar till leverantörer, Skatteverket och styrelsen</b>		
Driftskostnader, inkl fastighetsskatt	-362 355	-379 304
Underhållskostnader	-201 559	-141 535
Övriga externa kostnader	-80 767	-53 198
Arvoden inkl arbetsgivaravgifter (personalkostnader)	-4 075	-6 400
Förändring rörelseskulder avseende drift, underhåll, övriga externa kostnader, personalkostnader och skatt.	<u>-62 261</u>	<u>27 362</u>
	<b>-711 017</b>	<b>-553 075</b>

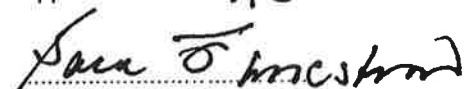
**Not 16****Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar

Eventalförpliktelser

**2024**7 208 000  
Inga**2023**7 208 000  
Inga

Uppsala den 9/5 2025

  
Sara Ölmestrand  
Elisabeth Chambers

Peter Lindner

Suppleant, ersätter ledamot Majron Svensson

Min revisionsberättelse beträffande denna redovisning har avlämnats den 15/5 - 2025.

  
Niklas Feiff

Auktoriserad Revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Björkåsa  
Org.nr 716401-3117

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Björkåsa 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 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 Björkåsa 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.

Uppsala 2025-05-15

Niklas Feiff  
Auktoriserad revisor