

Bostadsföreningen Björken U P A

Årsredovisning 2024



BREDABLICK

 phm partner



Bostadsföreningen Björken U P

A

Org.nr: 746000-0669

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsföreningen Björken U P A, 746000-0669, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att äga och förvalta fastigheten Thora 2 i Malmö och där bereda bostäder åt sina medlemmar. Medlem som innehar andelsrätt kallas andelshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1927-03-15. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2019-01-23 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Fabian Uddén
Ledamot	David Wistrand
Ledamot	Linda Karlsson
Suppleant	Agneta Enefält
Suppleant	Sara Hall

Vald t.o.m. föreningsstämman

2025
2025
2025
2025

Revisor

Auktoriserad revisor Anders M Jeppsson
EY

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Thora 2 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 11 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1929. Fastighetens adress är Exercisgatan 5.

Föreningen upplåter 11 lägenheter nyttjanderätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	5 rok
3	1	6	1

Total tomtarea: 726 kvm

Total bostadsarea: 922 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-01-08.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal

Leverantör

Kabel-TV	Tele2
Bredband	Bahnhof
Avfallshantering	Stena Recycling
Elavtal avseende volym	Enkla Elbolaget
Fjärrvärme	E:on



Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 23 882 kr (2023-12-31: 12 042 kr) och planerat underhåll för 0 kr (2023-12-31: 2 794 204 kr). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2023-11-08 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 204 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 221 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av omfogning av skorstar samt översyn av taksäkerhet..

Tidigare utfört underhåll

År

Nya tappvatten- och spillvattenstammar	2000
takläggning och skorstenar renoverades	2005
Energideklaration	2008
El vidgjort med nya stigare samt lägenhetscentral, träfönster har renoverats, tegelfasad omfogad. Port och balkonger ommålades.	2013
Dräneringsarbete av husgrund, nytt miljöhus, asfalt på gården byttes mot stenplattor, lövrensa av	2017
stuprör och spolning av brunnar, OVK.	
Energideklaration	2020
Spolning av brunnar och lövrens i stuprör, underhållspolning av spillvattensstammarna, OVK	2022
Putslagning och målning av källare samt trapphus, postfack i porten, ljuskällor i allmänna utrymmen, slipning och målning av fönster och trapphusdörrar i fastigheten.	2023

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-04-17. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

År 2024 har en ny styrelse tillträtt. En ny underhållsplan har upprättats. Två trädgårdsdagar har hållits med god uppslutning. OVK har genomförts men tyvärr inte godkänts, berörda lägenhetsinnehavare har underrättats om åtgärder som behöver göras innan ny kontroll till våren. Vattenutkastaren på gården har bytts. Till sist har renspolning och inspektion av avloppsstammarna i källaren genomförts och visade inga tecken på akuta skador. Från den 1 januari 2025 höjdes avgiften till föreningen med 5% i samråd med Bredablick.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 3 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 1 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 18 medlemmar.

8 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

7 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 19.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 5 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten, tv och bredband



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	860	792	687	638
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 2	- 2 824	- 97	10
Förändring av underhållsfond	204	-451	76	62
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-132	-122	-99	21
Sparande kr/kvm	78	48	69	197
Soliditet, %	-124	-122	-34	-30
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	924	840	700	686
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99	98	94	99
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	924	840	700	686
Driftkostnad kr/kvm	392	400	374	336
Energikostnad kr/kvm	224	226	211	175
Ränta kr/kvm	315	265	94	64
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	221	180	177	174
Skuldsättning kr/kvm	7 484	7 592	4 555	4 614
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	7 484	7 592	4 555	4 614
Räntekänslighet (%)	8	7	7	7
Snittränta, (%)	3.8	3.49	2.06	1.39

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden kan föreningen behöva höja årsavgifterna motsvarande inflationen.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	230 800	0	- 1 846 269	- 2 823 873
Disposition enligt föreningsstämma			-2 823 873	2 823 873
Avsättning till underhållsfond		204 000	-204 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				- 1 818
Vid årets slut	230 800	204 000	- 4 874 142	- 1 818

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 4 670 142
Årets resultat före fondändring	- 1 818
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 204 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa över/underskott	- 4 875 960

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 4 875 960
Totalt	- 4 875 960

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

852 047

774 564

Övriga rörelseintäkter

3

7 975

17 360

Summa Rörelseintäkter

860 022

791 924

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-385 026

-3 174 619

Övriga kostnader

5

-114 800

-136 319

Personalkostnader

6

-1 619

0

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-73 954

-73 955

Summa Rörelsekostnader

-575 399

-3 384 893

RÖRELSERESULTAT

284 623

-2 592 969

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

4 358

13 591

Räntekostnader och liknande resultatposter

-290 799

-244 495

Summa Finansiella poster

-286 441

-230 904

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-1 818

-2 823 873

RESULTAT FÖRE SKATT

-1 818

-2 823 873

ÅRETS RESULTAT

-1 818

-2 823 873



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	2 713 592	2 783 171
Inventarier, maskiner och installationer	10	66 718	71 093
Summa materiella anläggningstillgångar		2 780 310	2 854 264
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 780 310	2 854 264
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		29 379	12 796
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	52 047	27 773
Summa kortfristiga fordringar		81 426	40 569
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	319 220	329 812
Summa kassa och bank		319 220	329 812
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		400 646	370 381
SUMMA TILLGÅNGAR		3 180 956	3 224 645



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		230 800	230 800
Uppskrivningsfond		500 000	500 000
Underhållsfond		204 000	0
Summa bundet eget kapital		934 800	730 800
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 874 142	-1 846 269
Årets resultat		-1 818	-2 823 873
Summa fritt eget kapital		-4 875 960	-4 670 142
SUMMA EGET KAPITAL		-3 941 160	-3 939 342
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13, 14	4 350 000	4 350 000
Summa långfristiga skulder		4 350 000	4 350 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		4 350 000	4 350 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	2 550 000	2 650 000
Leverantörsskulder		78 004	31 068
Skatteskulder		1 720	2 244
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	142 392	130 675
Summa kortfristiga skulder		2 772 116	2 813 987
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		2 772 116	2 813 987
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 180 956	3 224 645



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	284 624	-2 592 969
Avskrivningar	73 954	73 955
Summa	358 578	-2 519 014
Erhållen ränta	4 358	13 591
Erlagd ränta	-290 799	-244 495
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	72 137	-2 749 918
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-40 858	-13 612
Minskning av rörelseskulder	58 128	-4 143
Kassaflöde från den löpande verksamheten	89 407	-2 767 673
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	2 500 000	5 000 000
Amortering av låneskulder	-2 600 000	-2 200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-100 000	2 800 000
Årets kassaflöde	-10 593	32 327
Likvida medel vid årets början	329 812	297 485
Likvida medel vid årets slut	319 219	329 812



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	50 år
Fiber	20 år

Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

Totalt årsavgifter och hyror

2024	2023
852 047	774 564
852 047	774 564



Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Överlåtelseavgifter

Övriga intäkter

Totalt övriga rörelseintäkter

2024	2023
5 732	5 147
2 243	12 213
7 975	17 360
7 975	17 360

Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

El

Uppvärmning

Vatten och avlopp

Avfallshantering

Teknisk förvaltning

Serviceavtal

Besiktningsskostnader

Bredband

Kabel-TV

Abonnemang porttelefon/hisstelefon

Försäkringar

Förbrukningsmaterial

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Reparationer

Tvättutrustning, gemensamma utrymmen

VA & sanitet, installationer

Värme, installationer

Planerat underhåll

Övrigt, gemensamma utrymmen

Totalt fastighetskostnader

2024	2023
36 074	40 898
118 176	120 691
52 297	46 810
15 094	21 895
30 164	28 996
4 350	4 200
10 825	0
47 773	49 308
11 816	11 174
2 421	1 259
9 898	9 215
4 325	16 449
17 930	17 479
361 144	368 373
4 167	2 019
19 715	0
0	10 023
23 882	12 042
0	2 794 204
385 026	3 174 619



Not 5. Övriga kostnader

Styrelsen

Kostnader för transportmedel

2024

31

2023

3 015

Ekonomisk förvaltning

Förvaltningskostnader

57 017

54 768

Revision

Revision

24 900

22 650

Kommunikation

Tele och post

618

758

Övriga kostnader

Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial

0

2 129

Bankkostnader

633

350

Stämpelskatt

0

51 650

Övriga externa tjänster

30 600

0

Övriga externa kostnader

1 000

1 000

32 233

55 129

Totalt övriga kostnader

114 800

136 319

Not 6. Personalkostnader

Löner och arvoden

Utbildning

2024

1 619

2023

0

Totalt personalkostnader

1 619

0

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar

Byggnader

69 579

69 579

Inventarier, maskiner och installationer

4 375

4 376

73 954

73 955

Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

73 954

73 955

Not 8. Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån

7 000 000

4 680 000

Fastighetsinteckningar

7 000 000

4 680 000

Summa:



Not 9. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	5 431 215	5 431 215
Utgående anskaffningsvärden	5 431 215	5 431 215
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 2 648 044	- 2 578 465
Årets avskrivning på byggnader	- 69 579	- 69 579
Utgående avskrivningar	-2 717 623	-2 648 044
Utgående redovisat värde	2 713 592	2 783 171
<i>Varav</i>		
Byggnader	2 713 592	2 783 171
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	9 400 000	9 400 000
Taxeringsvärde mark	7 200 000	7 200 000
	16 600 000	16 600 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	16 600 000	16 600 000
	16 600 000	16 600 000
Not 10. Inventarier, maskiner och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	87 500	87 500
Utgående anskaffningsvärden	87 500	87 500
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 16 407	- 12 031
Årets avskrivningar	- 4 375	- 4 376
Utgående avskrivningar	- 20 782	- 16 407
Utgående redovisat värde	66 718	71 093
Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	52 047	27 773
Summa	52 047	27 773
Not 12. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	319 219	329 812
Summa	319 219	329 812
Not 13. Förfall fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	2 550 000	2 650 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	4 350 000	4 350 000
Summa	6 900 000	7 000 000



Not 14. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Stadshypotek	2027-12-01	3,49 %	2 000 000	2 050 000
Stadshypotek*	2025-03-03	3,60 %	2 000 000	2 050 000
Stadshypotek	2026-03-01	4,50 %	2 400 000	2 400 000
Stadshypotek*	2025-03-17	3,60 %	500 000	500 000
Summa skulder till kreditinstitut			6 900 000	7 000 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-2 550 000	-2 650 000
			4 350 000	4 350 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindingstiden.

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	0	0
Upplupna räntekostnader	-12 717	-15 249
Förutbetalda intäkter	-68 644	-57 432
Upplupna revisionsarvoden	-23 100	-20 200
Upplupna driftskostnader	-37 930	-37 795
Summa	-142 391	-130 676



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Fabian Uddén
Ordförande

David Wistrand
Ledamot

Linda Karlsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

EY
Anders M Jeppsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

04.04.2025 13:17

SENT BY OWNER:

Samih El-Borchali • 01.04.2025 10:50

DOCUMENT ID:

ryQzgtXFpkl

ENVELOPE ID:

HygeKXFpke-ryQzgtXFpkl

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsföreningen Björken U P A.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
FABIAN UDDÉN	 Signed	01.04.2025 11:15	eID	Swedish BankID (DOB: 1991/09/08)
	Authenticated	01.04.2025 11:12	Low	
David Knut Villegas Wistrand	 Signed	02.04.2025 15:05	eID	Swedish BankID (DOB: 1994/09/08)
	Authenticated	02.04.2025 15:04	Low	
LINDA KARLSSON	 Signed	04.04.2025 11:39	eID	Swedish BankID (DOB: 1992/08/20)
	Authenticated	04.04.2025 11:34	Low	
ANDERS JEPPSSON	 Signed	04.04.2025 13:17	eID	Swedish BankID (DOB: 1989/02/06)
	Authenticated	04.04.2025 13:12	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Björken U P A, org.nr 746000-0669

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsföreningen Björken U P A 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 *Revisorers 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.

Revisorers 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. 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 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.



**Shape the future
with confidence**

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 Bostadsföreningen Björken U P A 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
- på något annat sätt handlat i strid med 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 föreningens stadgar.

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 föreningens stadgar.

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 föreningens stadgar.

Helsingborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Anders M Jeppsson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 4 april 2025



Revisionsberättelse Bf Björken 2024.pdf

(98379 byte)

SHA-512: 0b19652e64876866bff6a674a559d765d3b7b
48d5522df9b46002410638be3dffac1ca1bb68a4f7e1d
5b0e292a7d32552ac9628f1559681b2ea0a1b84480d0f

Underskrifter

2025-04-04 13:18:32 (CET)



Anders Jeppsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



RB

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

f3152ded5fa9fb15b8061273f252ac23c9aa8ac1bf54c3a00d8a17e7d8fb3ea6181934de6c5817a4af3e86f7ef195da239eac33a9ec623b79858975de087e11e



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

