Årsredovisning

för

Brf Björkhem

764500-1020

Räkenskapsåret

2024-05-01 - 2025-04-30

Syu1GGZpeg-S1ed1ffW6le

Styrelsen för Brf Björkhem får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-05-01 - 2025-04-30.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Borås Kommun, Västra Götalands Län.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Erik Hallberg	ledamot, ordförande
Göran Nilsson	ledamot
Susanna Karlsson	ledamot
Stina Wilke	ledamot
Laszlo Toth	ledamot
Soheil Tanepour	suppleant
Rikard Johelid	auktoriserad revisor

Mandatperioden utgår för Göran Nilsson, Laszlo Toth och Soheil Tanerpour.

Valberedning har varit Tanja Vööras och Susanne Thulin.

Föreningens stadgar

Föreningens senaste stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-10-12 och kungjordes 2017-10-16.

Fastighet och byggnader

Brf Björkhem äger och förvaltar fastigheten Borås Flamskivlingen 6. Det totala taxeringsvärdet är 168 501 000 kr därav byggnadsvärde 116 090 000 kr. Fastigheten består av 10 byggnader med totalt 194 lägenheter vilka upplåtes med bostadsrätt, 2 studentlägenheter, 152 parkeringsplatser, varav 6 elbilsplatser samt 65 lokaler, huvudsakligen förråd. Den totala ytan uppgår till 13 268 kvm, varav 12 118 kvm är ytan för bostadsrätter.

Försäkringar

Föreningens byggnader är fullvärdeförsäkrade hos Länsförsäkringar Älvsborg. I försäkringen ingår också styrelseansvarsförsäkring och kollektivt bostadsrättstillägg.

Syu1GGZpeg-S1ed1ffW6le

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens underhåll enligt gällande underhållsplan.

Under verksamhetsåret har utbyte av samtliga termostater samt vissa radiatorer i föreningens hus skett, vilket belastat underhållsplanen med 804 957 kr. Det planerade underhållet av föreningens samtliga yttertak har belastat underhållsplanen med 11 544 882 kr. Totalt har planerat underhåll utförts för 12 349 839 kr.

Kostnaden för det löpande underhållet uppgår under verksamhetsåret till 795 383 kr. Varav de största posterna utgörs av byte av rörmontage: 120 777 kr, fönsterplåtar: 261 250 kr, rensning av cykel- och barnvagnsförråd: 170 612 kr samt inköp vitvaror: 43 869 kr.

En solcellsanläggning inkluderande battericeller har färdigställts för 1 095 966 kr som läggs upp i en avskrivningsplan.

Under det kommande verksamhetsåret kommer takrenoveringen att färdigställas till en beräknad kostnad av ca 4 700 000 kr. Andra större investeringar är nya inventarier på lekplats samt åtgärder i fastighetens ventilation.

Sammantaget har BRF Björkhem satsat mycket stora pengar på underhållet av föreningens fastighet. För att detta skall ge en mer rimlig bild av värdet av föreningens fastighet väljer styrelsen att skriva upp värdet av markvärdet för föreningens fastighet med **5 miljoner** kr i årets balansräkning per 2025-04-30. Genom uppskrivningen av marken påverkas inte kommande avskrivningar i negativ riktning.

From räkenskapsåret som börjar 20260501 kommer föreningen pga lagstiftningskraven att övergå till K3 när det gäller nedlagda kostnader på underhåll.

Föreningens avser att ta fram en uppdaterad underhållsplan under det innevarande räkenskapsåret. Den nuvarande planen har varit långsiktig (20 år) och omfattar underhållskostnader på totalt 53 mkr med en årlig avsättning på 2 645 tkr.

Ekonomi

Styrelsen har höjt avgifterna med 8% från och med 1 maj 2025 på grund av ökade taxebundna avgifter och avsättning för underhåll. Inför 2026 avser styrelsen att ta fram en reviderad budget för att kunna fastställa avgifterna from 1 januari 2026.

För att bygga upp föreningens likviditet kommer inga amorteringar på föreningens lån att göras under det innevarande räkenskapsåret.

Fyra av föreningens lån förfaller under nästa räkenskapsår. Lån 1: 4 333 344 kr. Lån 2: 6 870 624. Lån: 3 750 000 kr. Lån 4: 1 250 000 kr. Styrelsen följer ränteläget och hoppas på en gynnsam ränteutveckling när lånet ska placeras om.

Kapitaltillskott	2025-04-30	2024-04-30	2023-04-30	2022-04-30
Gjorda amorteringar	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Summa kapitaltillskott	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr

Kapitaltillskott till föreningen är den del av inbetalda årsavgifter som används till amortering av föreningens lån.

Syu1GGZpeg-S1ed1ffW6le

Väsentliga avtal

Lots Ekonomi AB	Ekonomisk förvaltning
HSB Göta Fastighetsförvaltning	Fastighetsskötsel
Borås Elnät AB	El
Borås Energi och Miljö AB	Fjärrvärme
Borås Energi och Miljö AB	Vatten, avlopp och renhållning
Tele2	Bredband
Länsförsäkringar Älvsborg	Fastighetsförsäkring

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser
Under kalenderåret 2024 har 11 (fg år 12) av föreningens bostadsrätter överlåtits.

Flerårsöversikt

	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21
Nettoomsättning (tkr)	10 622	10 065	9 894	9 830	9 610
Res. efter finansiella poster (tkr)	-11 428	767	1 341	1 359	975
Soliditet (%)	21	33	32	31	29
Justerad soliditet (%)	75	82	81	78	77
Driftsnetto (tkr)	-9 276	2 579	3 286	3 334	3 026
Bokfört värde byggnad och mark (kr/kvm)	3 248	2 916	3 037	3 050	3 098
Årsavgift bostadsrätt (kr/kvm)	799	758	744	735	733
Årsavgift bostadsrätt (kr/kvm) inkl IMD	802	761	746	736	733
Lån (kr/kvm) totala ytan	2 800	2 423	2 423	2 423	2 423
Lån (kr/kvm) bostadsrätter	3 065	2 653	2 653	2 653	2 653
Sparande (kr/kvm)	199	227	285	270	274
Räntekänslighet (%)	4	4	4	4	4
Räntekänslighet totala intäkter (%)	4	3	3	3	3
Energikostnader/kvm (totala ytan)	250	228	208	210	202
Årsavgiftens andel i procent av totala rörelseintäkten	91	92	91	91	92

För definitioner av nyckeltal, se not 1 Redovisningsprinciper.

Föreningen visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen.

Anledningen till det negativa kapitalet är dels att avskrivningar belastar resultatet samt att föreningen gjort stora planerade underhåll på bl.a. taken. Föreningen har under flera år haft amorteringsfria lån och istället lagt undan medel till planerat underhåll.

Sammantaget görs bedömningen att föreningen inte har några problem att finansiera sina framtida åtaganden.

Syu1GGZpeg-S1ed1ffW6le

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	Uppskrivn-fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	413 115	3 100 000	8 932 718	3 711 535	767 234	**16 924 602**
Avskrivning		-100 000		100 000		**0**
Uppskrivning		5 000 000				**5 000 000**
Disposition av föregående års resultat:			2 028 742	-1 261 508	-767 234	**0**
Årets resultat					-11 428 179	**-11 428 179**
Belopp vid årets utgång	**413 115**	**8 000 000**	**10 961 460**	**2 550 027**	**-11 428 179**	**10 496 423**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	2 550 027
årets förlust	-11 428 180
	-8 878 153
behandlas så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	2 645 000
ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-12 359 335
i ny räkning överföres	836 182
	-8 878 153

Efter resultatdispositionen uppgår fonden för yttre underhåll till 1 247 125 kr.

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

Syu1GGZpeg-S1ed1ffW6le

Resultaträkning

	Not	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
	1		
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	10 622 182	10 065 161
Summa rörelseintäkter		**10 622 182**	**10 065 161**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-19 068 623	-6 746 912
Övriga externa kostnader	4	-576 372	-436 090
Personalkostnader	5	-257 473	-303 341
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6, 9, 10	-1 714 962	-1 631 853
Summa rörelsekostnader		**-21 617 430**	**-9 118 196**
Rörelseresultat		**-10 995 248**	**946 965**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		156 360	298 188
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-589 291	-477 919
Summa finansiella poster		**-432 931**	**-179 731**
Resultat efter finansiella poster		**-11 428 180**	**767 234**
Resultat före skatt		**-11 428 180**	**767 234**
Årets resultat		**-11 428 180**	**767 234**

Syu1GGZpeg-S1ed1ffW6le

Balansräkning

	Not	2025-04-30	2024-04-30
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6, 8	43 095 377	38 688 763
Pågående nyanläggningar	7	0	320 625
Maskiner och inventarier	9	25 655	40 623
Inventarier, verktyg och installationer	10	87 461	98 103
Summa materiella anläggningstillgångar		**43 208 493**	**39 148 114**
Summa anläggningstillgångar		**43 208 493**	**39 148 114**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Årsavgifter och hyresfordringar		5 438	0
Övriga fordringar		2 026	20 120
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 089	86 208
Summa kortfristiga fordringar		**14 553**	**106 328**
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 432 510	11 676 176
Summa kassa och bank		**6 432 510**	**11 676 176**
Summa omsättningstillgångar		**6 447 063**	**11 782 504**
SUMMA TILLGÅNGAR		**49 655 556**	**50 930 618**

Syu1GGZpeg-S1ed1ffW6le

Balansräkning

	Not	2025-04-30	2024-04-30
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Grundavgifter		413 115	413 115
Uppskrivningsfond		8 000 000	3 100 000
Fond för yttre underhåll		10 961 460	8 932 718
Summa bundet eget kapital		**19 374 575**	**12 445 833**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 550 027	3 711 535
Årets resultat		-11 428 180	767 234
Summa fritt eget kapital		**-8 878 153**	**4 478 769**
Summa eget kapital		**10 496 422**	**16 924 602**
Långfristiga skulder	12		
Skulder till kreditinstitut	13	20 939 947	25 610 730
Summa långfristiga skulder		**20 939 947**	**25 610 730**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	16 203 968	6 533 185
Leverantörsskulder		1 084 514	979 417
Skatteskulder		40 656	35 839
Övriga skulder		13 569	12 352
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		876 480	834 493
Summa kortfristiga skulder		**18 219 187**	**8 395 286**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**49 655 556**	**50 930 618**

Syu1GGZpeg-S1ed1ffW6le

Kassaflödesanalys

	Not	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
	1		
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-10 995 248	946 965
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 714 962	1 631 853
Erhållen ränta		77 241	276 910
Erlagd ränta		-600 799	-477 823
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**-9 803 844**	**2 377 905**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-5 438	0
Förändring av kortfristiga fordringar		176 331	21 894
Förändring av leverantörsskulder		105 097	372 390
Förändring av kortfristiga skulder		59 529	19 371
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-9 468 325**	**2 791 560**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-775 341	-375 860
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-775 341**	**-375 860**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		5 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**5 000 000**	**0**
Årets kassaflöde		**-5 243 666**	**2 415 700**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		11 676 176	9 260 476
Likvida medel vid årets slut		**6 432 510**	**11 676 176**

Syu1GGZpeg-S1ed1ffW6le

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) samt (BFNAR 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.
Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Anläggningstillgångar
Avskrivningen baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Tillämpad avskrivningstid:

Byggnader	100 år
Uppskrivning byggnader	50 år
Standardförbättringar	5-50 år
Stambyten	50 år
Maskiner och inventarier	5-10 år
Parkeringsytor, markanläggningar	25 år

Långfristiga skulder
Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har för avsikt att förlänga lånefinansieringen som förfaller inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Nyckeltalsdefinitioner
Nettoomsättning (tkr)
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Res. efter finansiella poster (tkr)
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

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

Justerad soliditet (%)
Skillnaden mellan fastighetens taxeringsvärde och fastighetens bokförda värde har lagts till eget kapital.

Driftsnetto
Resutat före avskrivningar

Lån (kr/kvm) Totala ytan
De totala räntebärande skulderna genom den totala ytan i föreningen.

Lån (kr/kvm) Yta bostadsrätter
De totala räntebärande skulderna genom yta bostadsrätter.

Syu1GGZpeg-S1ed1ffW6le

Sparande per kvm
Årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört underhåll genom den totala ytan i föreningen. Intäkter och kostnader som är väsentliga och inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)
Föreningens räntebärande skulder genom årsavgifter (årsavgifter bostadsrätter + avläsning)

Räntekänslighet (inkl. hyror/garage/p-platser) (%)
Föreningens räntebärande skulder genom årsavgifter samt övriga intäkter så som hyror/garage/p-platser.

Energikostnad (kr/kvm)
Den totala energikostnaden (el, fjärrvärme och VA) genom den totala ytan.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkten (%)
Årsavgifterna genom de totala rörelseintäkterna.

Syu1GGZpeg-S1ed1ffW6le

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Årsavgifter bostäder	9 680 980	9 188 937
Hyror lokaler	314 836	299 728
Hyror parkeringsplatser	400 321	400 470
Bastuavgifter och biltvätt	20 182	17 501
Överlåtelse och pantsättningsavgifter	27 262	23 083
Hyresbortfall interna objekt, lokaler, p-platser	-61 882	-53 877
Andrahandsuthyrning	48 036	38 350
Övriga intäkter	36 160	25 028
Hyresintäkter bostäder	121 992	95 472
Intäkter el p-platser moms	34 295	30 468
	10 622 182	**10 065 160**

Not 3 Driftskostnader

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Fastighetsskötsel	938 786	885 489
El	366 012	356 737
Fjärrvärme	2 060 358	1 918 506
Vatten och avlopp	885 179	750 967
Sophämtning	472 494	473 956
KabelTV	464 195	449 356
Larm och bevakning	134 388	127 276
Fastighetsförsäkring	200 751	181 045
Löpande underhåll	795 383	646 618
Planerat underhåll	12 359 335	616 258
Fastighetsskatt	358 996	340 704
Övriga kostnader	32 746	0
	19 068 623	**6 746 912**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Ekonomisk förvaltning	264 028	242 742
Arvode yrkesrevisor	35 367	24 822
Advokat och rättskostnader	12 250	58 223
Bankkostnader	8 140	7 298
Övriga förvaltningskostnader	235 592	77 809
Överlåtelser / Pantsättningar	20 995	25 196
	576 372	**436 090**

Syu1GGZpeg-S1ed1ffW6le

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Ersättning för utfört arbete i föreningen	129 336	198 918
Styrelsearvoden	85 294	69 914
Sociala kostnader	42 844	34 509
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	**257 474**	**303 341**

Not 6 Byggnader och mark

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Ingående anskaffningsvärden	84 269 674	84 269 674
Omklassificeringar	1 095 966	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**85 365 640**	**84 269 674**
Ingående avskrivningar	-45 580 911	-43 969 179
Årets avskrivningar	-1 689 352	-1 611 732
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-47 270 263**	**-45 580 911**
Årets uppskrivningar	5 000 000	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**5 000 000**	**0**
Utgående redovisat värde	**43 095 377**	**38 688 763**
Taxeringsvärden byggnader	110 171 000	116 090 000
Taxeringsvärden mark	40 283 000	52 411 000
	150 454 000	**168 501 000**

Not 7 Pågående nyanläggning och förskott avseende materiella anläggningar

	2025-04-30	2024-04-30
Pågående projekt solceller	0	320 625
	0	**320 625**

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-04-30	2024-04-30
Fastighetsinteckning	37 941 000	37 941 000
	37 941 000	**37 941 000**

Syu1GGZpeg-S1ed1ffW6le

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Ingående anskaffningsvärden	534 730	534 730
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**534 730**	**534 730**
Ingående avskrivningar	-494 107	-479 104
Årets avskrivningar	-14 968	-15 003
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-509 075**	**-494 107**
Utgående redovisat värde	**25 655**	**40 623**

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Ingående anskaffningsvärden	106 418	51 183
Inköp	0	55 235
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**106 418**	**106 418**
Ingående avskrivningar	-8 315	-3 197
Årets avskrivningar	-5 118	-5 118
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-13 433**	**-8 315**
Utgående redovisat värde	**92 985**	**98 103**

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Räntekostnader fastighetslån	589 162	477 777
Räntekostnder övriga	129	142
	589 291	**477 919**

Syu1GGZpeg-S1ed1ffW6le

Not 12 Långfristiga skulder

	2025-04-30	2024-04-30
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	37 143 915	32 143 915
	37 143 915	**32 143 915**

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-04-30	Lånebelopp 2024-04-30
Stadshypotek AB*	2,96	2028-07-30	2 199 841	2 199 841
Stadshypotek AB*	3,05	2025-04-30	4 333 344	4 333 344
Stadshypotek AB	0,75	2025-12-01	6 870 624	6 870 624
Stadshypotek AB*	1,09	2026-12-01	10 367 106	10 367 106
Stadshypotek AB	3,15	2027-06-01	5 445 000	5 445 000
Stadshypotek AB	3,24	2026-12-30	2 928 000	2 928 000
Stadshypotek AB	2,90	2025-07-17	3 750 000	0
Grönt lån	2,51	2026-01-30	1 250 000	0
Amortering år 2024/2025 av långfristig skuld			0	0
Avgår lån som klassificeras som kortfristig skuld*			-16 203 968	-6 533 185
			20 939 947	**25 610 730**
Kortfristig del som förfaller inom ett år			16 203 968	6 533 185

*Lån som villkorsändras under år 2025/2026 klassificeras som kortfristig skuld enligt BFNAR (2016:10) punkt 17.5. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas / förlängas.

Då föreningens finansiella situation är god och styrelsen bedömmer att stora underhållsåtgärder kommer behövas de kommande åren är ingen amortering av föreningens lån planerad.

Syu1GGZpeg-S1ed1ffW6le

Borås, den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Erik Hallberg
Ordförande

Göran Nilsson

Susanna Karlsson

Stina Wilke

Laszlo Toth

Revisorspåteckning

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

Rikard Johelid
Auktoriserad revisor

Syu1GGZpeg-S1ed1ffW6le



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
06.10.2025 22:00

SENT BY OWNER:
Nina Bark • 06.10.2025 11:54

DOCUMENT ID:
S1ed1ffW6le

ENVELOPE ID:
Syu1GGZpeg-S1ed1ffW6le

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 250430 Brf Björkhem (Ej signerad).pdf
16 pages

SHA-512:
134cc1201d811551d94b634cf9c5fd2e5a41874da133bad705f0d99ae5d82527cf85b43cde1cf401847324f1e16d99401892a4352176192b4eedf92fd13dae09

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.

834 319 899

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LÁSZLÓ TÓTH	Signed	06.10.2025 12:07	eID	Swedish BankID
laszlo@ltingenjorsbyra.se	Authenticated	06.10.2025 11:57	Low	IP: 98.128.167.102
2. NILS-ERIK HALLBERG	Signed	06.10.2025 12:31	eID	Swedish BankID
ne_hallberg@yahoo.com	Authenticated	06.10.2025 12:28	Low	IP: 94.234.79.46
3. LARS GÖRAN MIKAEL NILSSON	Signed	06.10.2025 13:17	eID	Swedish BankID
goran.nilsson18@telia.com	Authenticated	06.10.2025 13:16	Low	IP: 90.238.42.211
4. Stina Wilke	Signed	06.10.2025 14:39	eID	Swedish BankID
stinaw.brf@outlook.com	Authenticated	06.10.2025 14:38	Low	IP: 90.129.192.254
5. SUSANNA KARLSSON	Signed	06.10.2025 16:50	eID	Swedish BankID
susanna.karlsson71@gmail.com	Authenticated	06.10.2025 16:44	Low	IP: 94.191.136.128
6. PER RIKARD JOHELID	Signed	06.10.2025 22:00	eID	Swedish BankID
rikard.johelid@bakertilly.se				

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

Attachments

No attachments related to this 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.

834 319 899

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

bakertilly

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Björkhem
Org.nr 764500-1020

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Björkhem för räkenskapsåret 2024-05-01 - 2025-04-30.

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 2025-04-30 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 för föreningen.

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 huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund

bakertilly

i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Björkhem för räkenskapsåret 2024-05-01 - 2025-04-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och

bakertilly

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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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

bakertilly

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Den dag som framgår av min digitala signatur

Rikard Johelid
Auktoriserad revisor

Verifikat

Document ID 09222115557559068043

Dokument

Revisionsberättelse Brf Björkhem
Huvuddokument
4 sidor
Startades 2025-10-06 21:56:10 CEST (+0200) av Rikard Johelid (RJ)
Färdigställt 2025-10-06 22:00:43 CEST (+0200)

Signerare

Rikard Johelid (RJ)
Baker Tilly Borås AB
Personnummer 198405104855
Org. nr 5564333325
rikard.johelid@bakertilly.se
+46705463486

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER RIKARD JOHELID"
Signerade 2025-10-06 22:00:43 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify