

# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BJÖRKEN

---

## ÅRSREDOVISNING 2024



FÖRVALTNINGS AB  
**NISSES**

Här kommer Er förenings årsredovisning, det är den redovisning som styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som föreningens medlemmar behandlar vid föreningsstämman. Årsredovisningen innehåller information om föreningens fastighet och ger en inblick i föreningens ekonomi. *SPARA ER ÅRSREDOVISNING, DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!*

## BEGREPPSFÖRKLARINGAR

### Förvaltningsberättelse

Redogör i text för verksamheten.

### Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen skall till föreningsstämman föreslå hur vinsten skall disponeras eller om det blivit förlust, hur denna skall täckas.

### Balansräkning

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, fordringar mm). Föreningens skulder består av eget kapital, fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej betalda kostnader mm). Under eget kapital redovisas grundavgifter, reserveringar samt disponibla vinstmedel.

### Noter

Tilläggsupplysningar för en del poster i resultat- och balansräkningen.

### Revisionsberättelsen

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, bokföringen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott samt om de till- eller avstyrker ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**Anläggningstillgångar** är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna, med byggnader och mark.

**Avskrivningar** måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

**Fond för yttre underhåll** utgörs av årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning eller reservering sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen.

**Insatser** är den avgift som inbetalades av de som köpte bostadsrätterna första gången när föreningen bildades.

**Kortfristiga skulder** kallas de skulder som föreningen skall betala inom ett år.

**Långfristiga skulder** är i huvudsak de lån som föreningen.

**Omsättningstillgångar** skall i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

**Ställda pant** avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

**Årsavgift** är medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften, underhåll och de stadgeenliga avsättningarna.

# ÅRSREDOVISNING 2024

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BJÖRKEN

789200-1368

*Årsredovisningen omfattar*

Sid 2	Förvaltningsberättelse
Sid 7	Resultaträkning
Sid 8	Balansräkning
Sid 10	Kassaflödesanalys
Sid 11	Noter
Sid 12	Noter till resultaträkning
Sid 13	Noter till balansräkning
Sid 15	Underskrifter

**FÖRVALTNINGS AB**

**NISSES**

Styrelsen för Brf Björken, med säte i Sundsvall, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

---

### VERKSAMHETEN

#### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjande och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1949-09-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1954-07-08 och nuvarande stadgar registrerades 2015-02-26 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening, vilket innebär att intäkterna främst kommer från årsavgifter från föreningens medlemmar.

#### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan ordinarie föreningsstämma 2024-05-15.

Mattias Pettersson	Ordförande
Stefan Engström	Ledamot
Håkan Jacobsson	Ledamot
Jenny Johnsen	Ledamot
Lars Strandqvist	Ledamot

Anette Buhlér	Suppleant
Nicklas Dyrén	Suppleant

Under året har 5 protokollförda sammanträden avhållits, utöver styrelsen löpande arbete.

#### Revisorer

Ted Sundberg	Ordinaire extern
--------------	------------------

#### Valberedning

Eva Strandqvist	Sammanställande
Jennifer Hurtig	

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15.

Årsredovisningen är upprättad av  
NISSES Förvaltnings AB

2(15)

## Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats med äganderätt enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Björken 1	1949	Sundsvall

Fastigheterna bebyggdes 1950 och består av 2 bostadshus. Fastighetens värdeår är 1952.

Fastigheten är belägen på Västergatan 19 A-B, 21 A-B och Hagavägen 1.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 672 kvadratmeter, varav 2 436 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 236 kvadratmeter lokalyta.

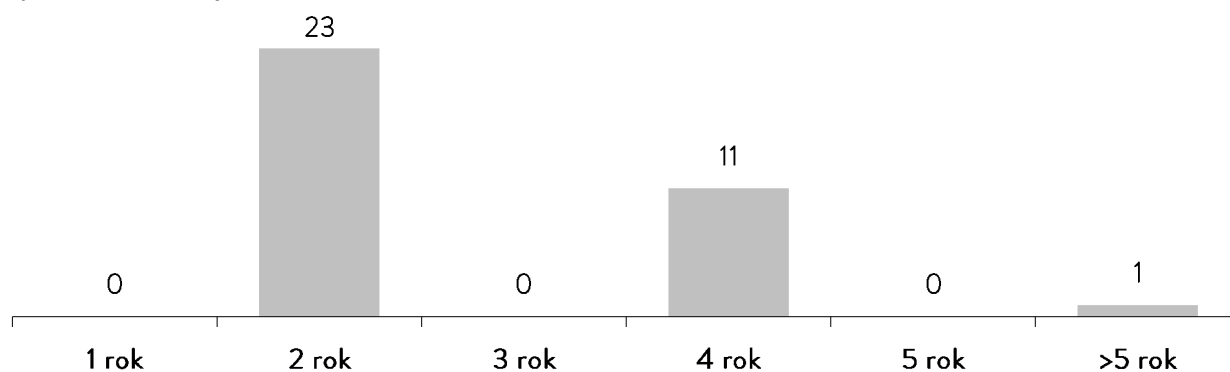
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar. I försäkringen ingår tilläggförsäkring för bostadsrättshavare samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnaders uppvärmning är fjärrvärme.

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter och en lokal med bostadsrätt samt tre lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Lokaler:

Verksamhet	Yta	Löptid
Damfrisering	33 kvm	Tillsvidare.
Butik/lokal	89 kvm	2027-12-31.  Ej uthyrd under 2023.
Friskvård	61 kvm	2024-12-31.
Fotvård & massage	41 kvm	2027-09-12.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

### Underhållsplan

Genomförda åtgärder	År	Kommentar
Markiser lokaler	2022	
Renovering tvättstuga	2022	Hus 19
Rengöring ventilation	2021	
Relining av köksstammar	2017-2020	
Vattenbehandlingsystem	2018	Bauer Watertechnology
Installation av motorvärmare	2017	
Fönsterbyte	2016	Samtliga fönster och balkongdörrar
Byte av dörr till butik	2015	
Asfaltering	2015	Förbättring av två ytor
Säkerhetsdörrar	2014	Samtliga lägenheter och källare
Varningsalarm diskbänkar	2014	Samtliga lägenheter
Reparation av 12 burspråk	2013	Inklusive fönsterbyte
Byte vattenmätare och vattenrör	2013	
Reparation av asfalt	2013	
Relining avloppsledningar	2012	Under mark hus 19 och 21
Reparation asfalt	2012	Runt hus 19
Torkskåp	2012	19 A
Tvättmaskin	2011	"Gamla tvättstugan"
Vattenbehandlingsystem värme	2011	Bauer Watertechnology
Renovering av cirkulationspump	2011	
Byte av garageportar	2010	
Byte samtliga elledningar	2010	Båda byggnaderna
Byte balkonger	2008-2009	Hus 19
Dränering och asfaltering	2007	Hus 21
Reparation asfalt	2006	Parkering utanför hus 21
Renovering av tvättstuga	2005	
Markarbeten asfaltering	2003	Parkering framför affärslokal
Renovering källare, dränering	2002	Hus 19
Mark- och planteringsarbeten	2002	
Omläggning tak	1994-1995	
Nya balkonger	1994	Hus 21
Rörstambyte liggande i badrum	1992	

## Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
Fastighetsskötsel	NISSES Förvaltnings AB
TV-avtal	Tele2
Bredband	Telia

## MEDLEMSINFORMATION

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 35 st och antalet medlemslokaler är 1 st. Av dessa har 9 st överlåtits under året. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 47 st, under året har 12 st utträden skett och 13 st inträden skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 48 st.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	643	606	583	561	555
Årsavgifts andel av totala intäkter (%)	75	81	-	-	-
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 417	1 456	1 498	1 542	1 586
Lån/kvm totalyta	1 292	1 328	-	-	-
Sparande/kvm totalyta	100	71	-	-	-
Energikostnad/kvm totalyta	305	282	-	-	-
Räntekänslighet (%)	2,2	2,4	-	-	-
Genomsnittsränta (%)	2,8	2,8	2,7	2,5	2,6
Nettoomsättning (tkr)	2 079	1 823	1 811	1 727	1 755
Resultat efter finansiella poster (tkr)	24	-160	-341	-11	-195
Soliditet (%)	24	23	26	29	29
Kassalikviditet (%) exkl. kortfristiga lån men inkl. nästa års amortering	18	119	47	83	178

Avgifterna höjdes 2025-03-01 med 5%.

## Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	54 613	1 478 722	-147 434	-159 571	1 226 330
Disposition av föregående års resultat:			-159 571	159 571	0
Avsättning till yttre fond		166 019	-166 019		0
Uttag ur yttre fond		-81 375	81 375		0
Årets resultat				23 689	23 689
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>54 613</b>	<b>1 563 366</b>	<b>-391 648</b>	<b>23 689</b>	<b>1 250 020</b>

## RESULTATDISPOSITION

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-391 648
årets vinst	23 689
	<b>-367 959</b>

behandlas så att	
avsättning till yttre fond enligt stadgar	166 019
i ny räkning överföres	-533 978
	<b>-367 959</b>

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

## RESULTATRÄKNING

Rörelseintäkter		2024	2023
Nettoomsättning	2	2 078 739	1 822 998
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 078 739</b>	<b>1 822 998</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader	3	-1 529 923	-1 460 986
Övriga externa kostnader		-127 778	-135 041
Personalkostnader	4	-55 370	-43 642
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-244 197	-244 197
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 957 268</b>	<b>-1 883 866</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>121 471</b>	<b>-60 868</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 406	1 165
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-99 188	-99 868
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-97 782</b>	<b>-98 703</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>23 689</b>	<b>-159 571</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>23 689</b>	<b>-159 571</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>23 689</b>	<b>-159 571</b>

## BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2024-12-31	2023-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	4 347 671	4 591 868
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		241 588	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 589 259</b>	<b>4 591 868</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 592 059</b>	<b>4 594 668</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		31 891	23 587
Övriga fordringar		210 131	85 677
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		103 100	99 877
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>345 122</b>	<b>209 141</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		245 122	461 533
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>245 122</b>	<b>461 533</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>590 244</b>	<b>670 674</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 182 303</b>	<b>5 265 342</b>

## BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2024-12-31	2023-12-31
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		54 613	54 613
Fond för yttre underhåll		1 563 366	1 478 722
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 617 979</b>	<b>1 533 335</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-391 648	-147 434
Årets resultat		23 689	-159 571
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-367 959</b>	<b>-307 005</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 250 020</b>	<b>1 226 330</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	712 500	3 451 017
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>712 500</b>	<b>3 451 017</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	2 738 517	96 988
Leverantörsskulder		209 888	210 423
Skatteskulder		6 306	5 256
Övriga skulder		840	6 655
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		264 232	268 673
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 219 783</b>	<b>587 995</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 182 303</b>	<b>5 265 342</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

Den löpande verksamheten	2024	2023
Resultat efter finansiella poster	23 689	-159 571
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	253 339	239 494
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	277 028	79 923
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	-8 304	-3 410
Förändring av kortfristiga fordringar	-135 769	-25 915
Förändring av leverantörsskulder	-535	58 297
Förändring av kortfristiga skulder	-10 254	45 885
Kassaflöde från den löpande verksamheten	122 166	154 780
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Pågående nyanläggningar (Elbilsladdare)	-241 588	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-241 588	0
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-96 988	-101 988
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-96 988	-101 988
Årets kassaflöde	-216 410	52 792
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	461 533	408 741
Likvida medel vid årets slut	245 123	461 533

## NOTER

---

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	66 år
Fastighetsförbättringar	10-50 år
Tvättstuga	30 år
Elanläggning	40 år
Balkong	66 år
Markanläggning	5 år
Maskiner, inventarier	5 år
Stambyte	20 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Sparande/kvm totalyta

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, ev. kostnad för utrangeringar samt planerat underhåll dividerat med antalet kvadratmeter totalyta.

Energikostnad/kvm totalyta

Kostnader för värme, el och vatten dividerat med antalet kvadratmeter totalyta.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder på balansdagen dividerad med föreningens årsavgifter.

Genomsnittsränta (%)

Räntekostnader i procent av långfristiga samt kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Nettoomsättning

Föreningens huvudintäkter bestående av årsavgifter, hyror och debiteringar tillhörande bostaden.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

## NOTER TILL RESULTATRÄKNING

### Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	1 565 834	1 477 203
Hyra lokaler momsfri	233 359	155 869
Hyra garage	24 600	24 600
Hyra parkeringar	72 800	71 700
Debiterade elavgifter	98 621	79 369
Digitala tjänster	62 650	
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	16 592	9 337
Övriga debiterade avgifter	4 283	4 920
	<b>2 078 739</b>	<b>1 822 998</b>

I föreningens årsavgift ingår värme, vatten och avlopp.

### Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	95 145	91 025
Städning	47 430	45 630
Jour- och bevakningskostnader	10 306	9 412
Reparationer	116 814	129 234
Planerat underhåll	0	81 375
Elavgifter	183 724	150 057
Fjärrvärme	458 810	439 150
Vattenavgifter	172 258	163 467
Sopsortering	118 159	113 717
Snöröjning/Sandning	73 474	78 933
Kabel-Tv	126 804	37 436
Förbrukningsmaterial	4 935	7 246
Fastighetsförsäkring	53 673	47 348
Fastighetsavgift	68 390	66 955
	<b>1 529 923</b>	<b>1 460 985</b>

#### Not 4 Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

<i>Följande ersättningar har utgått</i>	2024	2023
Styrelsearvoden	44 300	41 150
Sociala avgifter	11 070	2 292
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	0	200
	<b>55 370</b>	<b>43 642</b>

## NOTER TILL BALANSRÄKNING

#### Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 492 377	10 492 377
Inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 492 377</b>	<b>10 492 377</b>
Ingående avskrivningar	-5 900 510	-5 656 313
Årets avskrivningar	-244 197	-244 197
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 144 707</b>	<b>-5 900 510</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 347 671</b>	<b>4 591 867</b>
Taxeringsvärden byggnader	19 931 000	19 931 000
Taxeringsvärden mark	8 203 000	8 203 000
	<b>28 134 000</b>	<b>28 134 000</b>
Bokfört värde byggnader	3 890 009	4 134 206
Bokfört värde mark	457 661	457 661
	<b>4 347 670</b>	<b>4 591 867</b>

#### Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	135 325	135 325
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	135 325	135 325
Ingående avskrivningar	-135 325	-135 325
Utgående ackumulerade avskrivningar	-135 325	-135 325
Utgående redovisat värde	0	0

#### Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 800	2 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 800	2 800
Utgående redovisat värde	2 800	2 800

#### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek AB	1,55	2025-01-30	367 277	371 585
Stadshypotek AB	1,02	2025-10-30	157 900	161 900
Länsförsäkringar Hypotek AB	3,17	2025-12-30	1 222 500	1 252 500
Stadshypotek AB	2,55	2025-03-30	648 340	682 020
Stadshypotek AB	0,99	2025-09-30	327 500	337 500
Stadshypotek AB	4,32	2028-06-30	727 500	742 500
			3 451 017	3 548 005
Kortfristig del av långfristig skuld			2 738 517	96 988

Löpande amorteringar under 2025 är 96 988 kr.

Den del av den långfristiga skulden som förfaller till betalning senare än fem år är 2 966 077 kr.

#### Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	4 575 400	4 575 400
	4 575 400	4 575 400

Sundsvall 2025- -

Mattias Pettersson  
Ordförande

Håkan Jacobsson  
Ledamot

Stefan Engström  
Ledamot

Lars Strandqvist  
Ledamot

Jenny Johnsen  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Ted Sundberg  
Auktoriserad revisor

# Signaturcertifikat

## Årsredovisning Björken 2024

Slutsignerat 2025-06-02 09:12:35

### Signerande parter

#### MATTIAS PETTERSSON

Ordförande



E-post Mattias.p10@hotmail.com

Telefon 0721587479

Unit Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 18\_4\_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/18.4 Mobile/15E148 Safari/604.1

IP-nummer 62.119.15.83 (Stockholm, Sweden)

Signerades 2025-05-27 15:32:35

#### HÅKAN JACOBSSON

Ledamot



E-post st1oscarhakan@gmail.com

Telefon

Unit Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/136.0.0.0 Safari/537.36

IP-nummer 81.234.16.14 (Stockholm, Sweden)

Signerades 2025-05-27 18:33:42

#### STEFAN ENGSTRÖM

Ledamot



E-post stefan.engstrom1@hotmail.com

Telefon

Unit Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 18\_5\_0 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) CriOS/136.0.7103.91 Mobile/15E148 Safari/604.1

IP-nummer 95.193.168.87 ()

Signerades 2025-05-28 15:22:06

#### Lars Anders Strandqvist

Ledamot



E-post lars.strandqvist@live.se

Telefon  
Unit Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 18\_3\_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko)  
CriOS/136.0.7103.91 Mobile/15E148 Safari/604.1  
IP-nummer 81.224.113.198 (Stockholm, Sweden)

**Signerades 2025-05-30 16:16:01**

## Jenny Maria Johnsen

Ledamot



E-post jennymariajohnsen@gmail.com  
Telefon  
Unit Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 18\_4\_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko)  
CriOS/136.0.7103.91 Mobile/15E148 Safari/604.1  
IP-nummer 217.125.122.234 (Barcelona, Spain)

**Signerades 2025-05-30 16:22:08**

## TED SUNDBERG

Revisor

**ess2 (556968-1496 )**



E-post ted.sundberg@ess2.se  
Telefon  
Unit Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64; rv:139.0) Gecko/20100101 Firefox/139.0  
IP-nummer 83.68.252.32 (Sundsvall, Sweden)

**Signerades 2025-06-02 09:12:35**

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Björken

Org.nr. 789200-1368

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Björken för år 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 31 december 2024 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.

#### *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 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 upphöra med 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 Bostadsrättsföreningen Björken för år 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.

Sundsvall den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ted Sundberg  
Auktoriserad revisor FAR



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

02.06.2025 09:20

**SENT BY OWNER:**

Ted Sundberg · 02.06.2025 09:18

**DOCUMENT ID:**

rJlwg05Gll

**ENVELOPE ID:**

ryHPgAcMge-rJlwg05Gll

**DOCUMENT NAME:**

001 Revisionsberättelser ISA\_Föreningar.pdf

4 pages

**SHA-512:**

4d03618e2090c5b88d5b5d2530eca60dd624383b9af29  
b34e14f81866660d7d6d987047664a548ed0b1511fa063  
45326f9b43dde42ed6e32ee7531464b35df91

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ted sundberg	Signed	02.06.2025 09:20	Email	IP: 89.189.201.248
ted.sundberg@ess2.se	Authenticated	02.06.2025 09:20	Low	IP: 89.189.201.248

\* 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.**

821 851 425



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed

## KORT OM ATT BO I BOSTADSRÄTT

En bostadsrättsförening är en speciell typ av ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader. Om man bor i bostadsrätt så kan man aldrig äga den specifika lägenhet man bor i men man har en så kallad nyttjanderätt, däremot äger man en ekonomisk del i bostadsrättsföreningen. Denna ägandedel är direkt kopplad till bostadsrätten.

I Sverige finns idag ca 900 000 bostadsrättslägenheter, det gör att fler än en miljon svenskar äger sitt boende tillsammans med andra. Detta gör boendeformen till den tredje vanligaste i Sverige.

En bostadsrättsförening måste ha minst tre medlemmar och tre lägenheter, vara registrerad hos Bolagsverket, ha stadgar, ett namn, en utsedd styrelse samt minst en revisor. Alla medlemmar styr i demokratisk anda i föreningen, med den valda styrelsen som verkställande organ. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Bland annat genom föreningsstämman där du har möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen, varje medlem har en röst men dock högst en röst per lägenhet. Om oenighet skulle uppstå inom en lägenhet skall denna lägenhet lägga ner sin röst. Vid föreningsstämman väljs också den styrelse som skall arbeta å medlemmarnas vägnar det närmsta året. I val till styrelsen får samtliga medlemmar i föreningen ställa upp, ett sådant intresse tas upp med valberedningen innan stämman. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl. a. årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Dock medför detta ett stort ansvar, då man som bostadsrättshavare har vårdplikt av bostaden och skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg om föreningen inte tecknar detta kollektivt.

Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

EGNA NOTERINGAR

A series of horizontal dashed lines for writing notes.



**FÖRVALTNINGS AB**  
**NISSES**

**Box 9010, 850 09 SUNDSVALL**  
**Besöksadress Västra vägen 156**  
**Telefon 060-12 95 30**  
**[www.nissesforvaltning.se](http://www.nissesforvaltning.se)**