

ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Björndammsterrassen



Årsredovisning

Sammanställning av föreningens räkenskaper under året. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt noter. Årsredovisningen behandlas på ordinarie stämma.

Förvaltningsberättelse

Den del i årsredovisningen som i text förklarar verksamheten. Där redovisas t.ex. vilka som haft uppdrag i föreningen, underhåll som utförts och årets viktiga händelser.

Resultaträkning

Visar vilka intäkter och kostnader föreningen haft under verksamhetsåret. Intäkterna består till största delen av årsavgifter och hyror. De största kostnaderna brukar vara räntor, skatter, värme och underhåll av fastigheten. Intäkter minus kostnader är föreningens överskott eller underskott.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning i tillgångar och skulder. Tillgångarna är byggnad, mark samt likvida medel. Skulderna består av föreningens lån och skulder, och visar tillsammans med det egna kapitalet hur föreningen finansieras.

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk, dvs. byggnader, mark och inventarier.

Omsättningstillgångar

Omsättningstillgångar är likvida medel och andra tillgångar som i allmänhet kan omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Skulder, t.ex. fastighetslån som föreningen ska betala först efter ett eller flera år.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, t.ex. leverantörsskulder.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. När större underhållsarbeten utförs används denna fond.

Avskrivningar

Kostnad för värdeminskning och/eller förslitning av byggnader och inventarier. Avskrivning fördelar kostnader på flera år och påverkar resultaträkningen, men inte likviditeten.

Ställda panter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Likviditet

Med detta menas föreningens betalningsberedskap, d.v.s. förmågan att betala sina skulder på kort sikt. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna är likviditeten positiv.

Soliditet

Betyder långsiktig betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till skulderna. Vid låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. verksamheten är till stor del finansierad med lån.

Eget kapital

Det egna kapitalet kan beskrivas som skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder, och utgörs bland annat av medlemmarnas insatser och summan av verksamhetens årliga resultat.

Kallelse till föreningsstämma

Datum och tid: måndag den 12 maj klockan 19.00

Lokal: Föreningslokalen, Björndammsterrassen 54

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Fastställande av röstlängd
4. Val av stämмоорdförande
5. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
6. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande av stämman

Partille april 2025

Styrelsen Bostadsrättsföreningen Björndammsterrassen



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BJÖRNDAMMSTERRASSEN

OMBUDSFULLMAKT

Fullmaktstagare: _____

Får föra min talan och utöva min rösträtt vi föreningsstämman i

Brf Björndammsterrassen den ____/____/2025

Ort _____ den ____/____/2025

Lägenhetsnummer: _____

Fullmaktsgivare:

namnteckning

namnförtydligande

Årsredovisning

för

Brf Björndammsterrassen

716408-6725

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Björndammsterrassen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen

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

Grundfakta om föreningen:

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 1982-02-22 och har sitt säte i Partille kommun, Västra Götalands län. Föreningens ekonomiska plan är fastställd 1984-03-07.

Föreningens nu gällande stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2024-01-08.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter från föreningens medlemmar.

Stämmor

Ordinarie årsstämma hölls 7 maj 2024.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Roger Ekegren	Ledamot (ordförande)
Kenth Andersson	Ledamot (vice ordförande)
Thomas Martinsson	Ledamot (sekreterare)
Pia Eriksson	Ledamot
Snezana Hadziselimovic	Ledamot
Alma Dzanic	Suppleant
Benny Karlsson	Suppleant
Shayan Emami	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden. För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

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

Revisorer

Anna Christiansson	Ordinarie extern	KPMG
KPMG	Suppleant extern	

Valberedning

Göran Henriksson
Jimmy Eriksson

sammankallande

Fastighetsförvaltning

PRIMÄR fastighetsförvaltning AB bistår föreningen med ekonomisk förvaltning.

Föreningens byggnader

Fastigheterna förvärvades år 1982 och har beteckningarna Partille 3:307-3:317. Marken innehas med äganderätt. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa. Fastigheternas värdeår är 1985. Föreningens byggnader utgörs av flervåningshus med 372 lägenheter upplåtna med bostadsrätt samt 21 lokaler med hyresrätt. Den totala boarean uppgår till ca. 34 498 m² och den totala lokalarean uppgår till 6 454m² varav verksamhetslokaler ca 474 m².

Lägenhetsfördelning:

27 st	2 rum och kök
161 st	3 rum och kök
182 st	4 rum och kök
2 st	5 rum och kök

Kontrakten på föreningens lokal löper enligt följande:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta m²</u>	<u>Löptid t o m</u>
Barnomsorg	352	Tillsvidare
Diverse lokaler	122	Tillsvidare

Föreningen är momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster, elbilsladdning genom IMD samt för solcellsanläggning.

I fastigheterna finns det två övernattningslägenheter, bastu, gemensamhetslokal, aktivitetsrum, bordtennisrum, gym, gemensam tvättstuga samt mangelrum.

Byggnadernas tekniska status

För fastigheterna finns underhållsplan för perioden 2022-2072, den uppdaterades senast 2022 och är aktuell. Styrelsen har påbörjat arbete med att dela upp underhållsplanen i investeringar och underhåll inför framtida beslut om nytt regelverk vilken kommer att fastställas när K3 blir tvingande.

Utförda underhållsarbeten och investeringar i fastigheter för 2024:

- Målning av hus BDT 102-138
- Byte av 30 st altandörrar
- Taktvätt fastigheter matargatan ojämna nr
- Renovering av betongpelare låghus
- Besiktning av lekplatser
- Byte av administratör elbilsladdning
- Renovering av transformatorstation (Partille Energi)

Planerade underhållsarbeten och investeringar i fastigheter för 2025:

- Avloppsspolning samtliga lägenheter

- OVK (obligatorisk ventilationskontroll)
- Byte av 30 st altandörrar
- Slamsugning / spolning brunnar
- Byte av tre st frånluftsfläktar låghus
- Renovering av betongytor
- Besiktning av lekplatser
- Sopning garage

Händelser under räkenskapsåret

- Omförhandlade tre lån som omsatts till nya villkor.
- Renovering av transformatorstation (Partille Energi)

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början 571
Antal medlemmar vid året slut 568

Föreningens samtliga 372 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Under året har 27 (28) överlåtelse skett. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift debiteras enligt stadgar. Vid lägenhetsöverlåtelse betalas överlåtelseavgiften av köparen.

Avgiftshöjning med 15% gjordes f o m 2024-01-01 därefter inga justerade avgifter.

I årsavgiften ingår parkering, varmvatten, bredband och kabel-tv samt värme/bränsle som debiteras i egen post.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning tkr	27 129	23 638	23 589	23 575
Resultat efter finansiella poster tkr	3 318	1 252	-569	-1 002
Resultat efter fond framtida UH tkr	973	-66	-1 108	-2 541
Balansomslutning tkr	183 543	183 162	184 975	190 104
Soliditet (%)	21	20	19	19
Fond för yttre underhåll tkr	14 649	12 303	10 985	10 446
Årsavgift kr/kvm upplåten med BR **	765	665	665	665
Årsavgifternas andel av total intäkt (%) *	93	95	0	0
Skuldsättning kr/kvm upplåten med BR	4 022	4 100	4 182	4 257
Skuldsättning kr/kvm *	3 388	3 454	0	0
Sparande kr/kvm *	218	197	0	0
Räntekänslighet (%) *	5	6	0	0
Energikostnad kr/kvm *	140	132	0	0

* Tillkommande nyckeltal enligt nya redovisningsregler från 2023 därav inga värden för tidigare år.

** Nyckeltalet är omgjort 2023 att gälla samtliga årsavgifter istället för årsavgift utan värme/bränsle.

Förklaringar till ovan nyckeltal:

Med årsavgift avses samtliga avgifter som är tvungna avgifter för medlemmarna

Soliditet - Eget kapital dividerat med balansomslutning

Skuldsättning - Total räntebärande skuld dividerat med total yta

Sparande - Årets resultat utan avskrivningar och underhållsåtgärder dividerat med total yta

Räntekänslighet - Räntehöjning om 1% räntebärande skulder dividerat med föreningens årsavgifter

Energikostnad - Kostnader för el, värme och vatten (inkl avlopp & dagvatten) dividerat med total yta

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	18 970 829	5 470 600	12 303 300	-967 702	1 251 508	37 028 535
Nyupplåtelse		18 800				18 800
Avs. fond enl stadgar			4 898 185	-4 898 185		0
Ianspråktagande fond			-2 552 849	2 552 849		0
Balanseras i ny räkning				1 251 508	-1 251 508	0
Årets resultat					3 318 058	3 318 058
Belopp vid årets utgång	18 970 829	5 489 400	14 648 636	-2 061 530	3 318 058	40 365 393

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	283 806
reservering till yttre fond	-4 898 185
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	2 552 849
årets vinst	3 318 058
	1 256 528

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	1 000 000
i ny räkning överföres	256 528
	1 256 528

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

Brf Björndammsterrassen
Org.nr 716408-6725

5 (12)

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	27 129 211	23 638 030
Övriga rörelseintäkter		1 403 552	551 806
Summa rörelseintäkter		28 532 763	24 189 836
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-15 092 827	-14 221 313
Övriga externa kostnader	4	-669 779	-615 449
Personalkostnader	5	-2 100 401	-2 004 945
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6, 7, 8	-3 089 272	-3 236 026
Summa rörelsekostnader		-20 952 278	-20 077 733
Rörelseresultat		7 580 485	4 112 103
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		356 305	251 475
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 618 732	-3 112 070
Summa finansiella poster		-4 262 427	-2 860 595
Resultat efter finansiella poster		3 318 058	1 251 508
Årets resultat		3 318 058	1 251 508

Brf Björndammsterrassen
Org.nr 716408-6725

6 (12)

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	160 776 257	163 596 446
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	233 485	275 132
Inventarier, verktyg och installationer	8	4 816 802	5 025 438
Summa materiella anläggningstillgångar		165 826 543	168 897 015

Summa anläggningstillgångar

165 826 543

168 897 015

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		80 143	2 403
Övriga fordringar		430 864	80 079
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 691 562	844 992
Summa kortfristiga fordringar		2 202 569	927 474

Kassa och bank

Kassa och bank		15 514 257	13 337 140
Summa kassa och bank		15 514 257	13 337 140

Summa omsättningstillgångar

17 716 825

14 264 614

SUMMA TILLGÅNGAR

183 543 369

183 161 629

Brf Björndammsterrassen
Org.nr 716408-6725

7 (12)

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	18 970 829	18 970 829
Upplåtelseavgifter	5 489 400	5 470 600
Fond för yttre underhåll	14 648 636	12 303 300
Summa bundet eget kapital	39 108 865	36 744 729

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-2 061 530	-967 702
Årets resultat	3 318 058	1 251 508
Summa fritt eget kapital	1 256 528	283 806

Summa eget kapital	40 365 393	37 028 535
---------------------------	-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	87 732 976	93 614 683
Summa långfristiga skulder		87 732 976	93 614 683

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	51 001 716	47 828 319
Leverantörsskulder		1 045 656	1 056 243
Skatteskulder		42 811	80 880
Övriga skulder		199 059	241 606
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 155 758	3 311 364
Summa kortfristiga skulder		55 445 000	52 518 412

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		183 543 369	183 161 629
---------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat		7 574 269	4 112 103
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	6, 7, 8	3 049 272	3 236 026
Betald skatt		6 216	0
Erhållen ränta		440 930	183 839
Betald ränta		-4 741 577	-3 151 338
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		6 329 110	4 380 630

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar		-77 740	26 152
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 281 980	-66 919
Förändring av leverantörsskulder		-10 587	-407 735
Förändring av kortfristiga skulder		-113 376	198 201
Kassaflöde från den löpande verksamheten		4 845 427	4 130 329

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	6, 7, 8	-18 800	0
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		40 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		21 200	0

Finansieringsverksamheten

Inbetalda insatser & upplåtelseavgifter		18 800	0
Amortering av lån	9	-2 708 310	-2 816 508
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 689 510	-2 816 508

Årets kassaflöde		2 177 117	1 313 821
-------------------------	--	------------------	------------------

Likvida medel vid årets början		13 337 140	12 023 319
Likvida medel vid årets slut		15 514 257	13 337 140

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 K2 om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	120 år	slutavskriven 2083
Fastighetsförbättringar	20-30 år	tak, värmeanlägg
Yttre anläggningar	15-20 år	
Installationer	25 år	solceller & infrastruktur El-bilsladdning
Maskiner och inventarier	10-20 år	

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	26 396 010	22 953 049
Hysesintäkter lokaler	504 362	489 245
Hyror garage och parkeringsplatser	228 839	195 736
	27 129 211	23 638 030

Not 3 Fastighetskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	214 322	205 064
Städning	327 600	328 508
El	860 067	851 987
Uppvärmning	3 283 492	2 929 940
Vatten och avlopp	1 780 563	1 769 838
Sophämtning och renhållning	538 177	454 176
Kabel-TV	1 199 076	1 157 520
Försäkringspremier	327 277	297 449
Kommunal avgift och fastighetsskatt	686 130	677 094
Övriga driftskostnader	757 168	754 588
Löpande underhåll	2 572 321	1 214 772
Planerat underhåll	2 552 850	3 580 377
	15 099 043	14 221 313

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Kontorsmaterial, telefon, porto	92 773	102 885
Advokat- och indrivnings-/inkassokostnader	5 406	10 931
Externt revisionsarvode	45 500	31 875
Förvaltningsarvode	402 579	387 737
Medlemsavgifter	17 895	17 430
Övriga förvaltningskostnader	105 626	64 591
	669 779	615 449

Not 5 Anställda och personalkostnader

Föreningen har personal, ingår även kostnader för arvoden till styrelsen i enlighet med beslut på stämma.

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Medelantalet anställda	2,0	2,5
	2,0	2,5
Arvoden till styrelsen	412 000	412 000
Övriga arvoden	0	6 000
Övriga personalkostnader (ingår ej i notens summa)	(51 213)	30 614)
Löner till egen personal	906 837	851 698
Sociala avgifter	730 351	704 632
Summa	2 049 188	1 974 330

Not 6 Byggnader och mark

Omklassificeringen har gjorts avseende kostnader infrastruktur för laddstolpar som flyttas till installationer tillsammans med solcellerna.

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	247 162 221	247 162 221
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	247 162 221	247 162 221
Ingående avskrivningar	-83 565 775	-80 745 586
Årets avskrivningar	-2 820 189	-2 820 189
Utgående ackumulerade avskrivningar	-86 385 964	-83 565 775
Utgående redovisat värde	160 776 257	163 596 446
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	2 600 000	2 600 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnader	382 832 000	382 832 000
Taxeringsvärde mark	171 145 000	171 145 000
	553 977 000	553 977 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Taxeringsvärde bostäder	546 000 000	546 000 000
Taxeringsvärde lokaler	7 977 000	7 977 000
	553 977 000	553 977 000

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	3 503 142	3 503 142
Försäljningar/utrangeringar	-193 563	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 309 579	3 503 142
Ingående avskrivningar	-3 228 009	-3 038 856
Försäljningar/utrangeringar	193 563	0
Årets avskrivningar	-41 647	-189 153
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 076 093	-3 228 009
Utgående redovisat värde	233 486	275 133

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

Anläggningar med solceller och laddning el-bilar

Omklassificeringen har gjort avseende kostnader infrastruktur för laddstolpar som föregående år lades på byggnad.

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	5 667 098	5 667 098
Inköp	18 800	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 685 898	5 667 098
Ingående avskrivningar	-641 661	-414 977
Årets avskrivningar	-227 436	-226 684
Utgående ackumulerade avskrivningar	-869 097	-641 661
Utgående redovisat värde	4 816 801	5 025 437

Not 9 Skulder till kreditinstitut

			Ingående	Årets	Utgående
Låneinstitut	Ränta	Bundet till	skuld	amortering	skuld
Nordea Hypotek	4,600%	2024-08-12	27 287 566	-540 000	omlagt
Handelsbanken	0,440%	2024-07-30	13 060 218	-141 594	omlagt
Handelsbanken	2,610%	2027-09-01	32 840 101	-474 716	32 365 385
SEB	3,000%	2026-08-28	omlagt	-250 000	26 497 566
SEB	2,920%	2027-07-28	omlagt	-94 000	12 824 624
SEB	4,360%	2026-09-28	17 824 117	-308 000	17 516 117
SEB	4,390%	2025-10-28	25 215 500	-450 000	24 765 500
SEB	4,390%	2025-10-28	25 215 500	-450 000	24 765 500
Avgår nästa års amortering			- 2 591 508		- 2 370 716
			138 851 494	-2 708 310	136 363 976
Planenlig amortering 2-5 år ca		9 483 000 kr			

Lån med kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som en kortfristig skuld dock har föreningen inte för avsikt att avsluta finansieringen inom ett år.

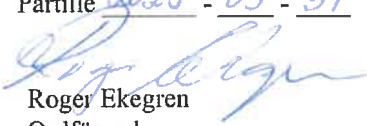
Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning (uttagna)	224 863 000	224 863 000
Fastighetsinteckningar ej använda som säkerhet	-70 380 000	-83 000
	154 483 000	224 780 000

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Partille 2025 - 03 - 31


Roger Ekegren
Ordförande


Pia Eriksson


Thomas Martinsson


Kenth Andersson


Snezana Hadziselimovic

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-04-03


Anna Christiansson
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Björndammsterrassen, org. nr 716408-6725

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Björndammsterrassen 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 upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre- dovisningen 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 säker- het är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kom- mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak- tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an- ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för- väntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt om- döme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revis- ionen. 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 ut- ifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 inform- ation 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den in-terna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovi- sningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 upp- märksamheten 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 iden- tifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Björndammsterrassen för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 förtlöpande 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.

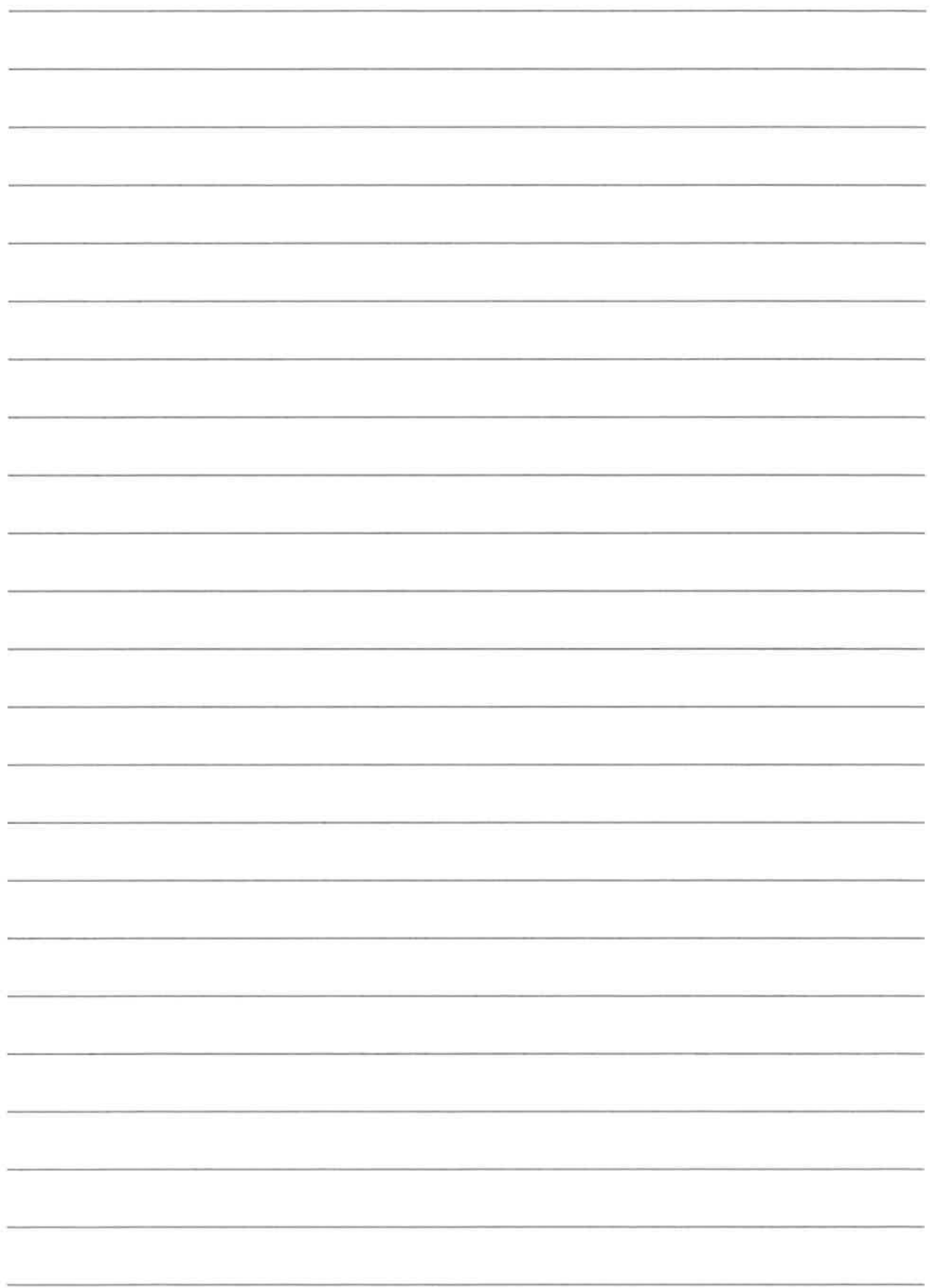
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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.

Göteborg 2025-04-03

Anna Christiansson

Auktoriserad revisor





Primär är en koncern bestående av tidigare Estate Service Management, Primär fastighetsförvaltning och Fervent cleaning Company som nu verkar under det gemensamma varumärket Primär. Primär som koncern är tillräckligt stor för att ha resurser att leverera till alla typer av kunder, men tillräckligt små för att vara kundnära och flexibla över hela Sverige. Vi är både specialister och generalister – våra olika verksamhetsområden ligger i framkant inom sina respektive områden – avsett om det handlar om specialiststäd, ventilation eller ekonomisk förvaltning.

Primär startades 1987 och har idag ca 850 anställda. Primär har ett starkt fokus på kvalitet, miljö och arbetsmiljö. Verksamheten är ISO-certifierad i 9001, 14001 och OHSAS 18001.

primar.se

