

Årsredovisning 2024

Brf Björkmunken

769623-7952



Välkommen till årsredovisningen för Brf Björkmunken

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-10-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-10-23 och nuvarande stadgar registrerades 2011-10-14 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KÅLLTORP 38:20	2017	Göteborg
KÅLLTORP 38:23	2017	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1980

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 25 bostadsrätter om totalt 1 525 kvm och 1 lokal om 54 kvm. Byggnadernas totalyta är 1579 kvm.

Styrelsens sammansättning

Kazem Saghafi	Ordförande
Christer Pettersson	Styrelseledamot
Katarina Nordström	Styrelseledamot
Lars Sture Ekdahl	Styrelseledamot
Stefan Nilsson	Styrelseledamot
Sebastian Wikholm	Styrelseledamot
Thomas Pettersson	Suppleant

Valberedning

Thomas Pettersson

Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Revisorer

Kjell Eriksson	Auktoriserad revisor	Revisorsringen Sverige AB
----------------	-------------------------	------------------------------

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-18.

Extra föreningsstämma hölls 2024-10-23. Nyval av ordförande och ledamot.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2052. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Byte av tvättmaskiner Munkebäcksgatan
- 2023** ● Byte av frånluftsfläkt på tak båda husen
- 2022** ● Nytt torkrum på Munkebäcksgatan
Dränering av båda husen
- 2019** ● Taket omlagd på Munkebäcksgatan
Nya stuprör på båda husen
Fasad utbytt och ommålad Munkebäck
Fasad tvätt och ommålad Björcksgatan
Fönsterbyte på Munkebäcksgatan
Två nya ståldörrar Munkebäcksgatan
- 2018** ● Byte av torktumlare Björcksgatan
- 2013** ● Nytt expansionskärl Munkebäcksgatan
- 2012** ● Ommålat trapphus Björcksgatan

Planerade underhåll

- 2025** ● Ommålning/ skrapning/ spackling ytskikt väggar, tak. Underhåll golv genom behandling av klinkers/ kakel.
- 2026** ● 1. Ommålning av utsida och insida entredörrar. 2. Kontroll, justering, genomgång av gångjärn, bleck, dörrstängare, beslag, handtag, funktion. Ev. lagning/byte av slitna delar.
- 2046** ● 1. Ommålning av alla balkongplattor. 2. Kontroll och genomgång av infästningar, konstruktion och bärighet.
1. Ommålning Fönsterkarmar och ev. fönsterbleck. 2. Kontroll av funktion/ justering beslag, gångjärn, tätningslister, glas, spröjs.

Avtal med leverantörer

Besiktning och konsultation dränering	PE Teknik och Arkitektur
Bredband	Bahnhof
Dränering	Dalslands Entreprenad AB

El tjänster	EON
Fastighetsskötsel	TJG Service
Installation fiber	AT Installation AB
Ventilationsinstallation och OVK	Servent

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Bisittarens andra samfällighetsförening, med en andel på 35,2%.

Samfälligheten förvaltar markanläggning, förråd och sophus.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under hösten omförhandlades föreningens lån, vilket resulterade i väsentligt lägre räntekostnader.

Vidare ombildades en hyreslägenhet till bostadsrätt. Intäkten av försäljningen är till största delen avsedd för amortering av föreningens lån.

Vidare beslöts om avgiftshöjningar för 2025:

- avgifter för lägenheter med 3,2 %
- parkeringsavgifterna med 5 %
- hyreslägenheten höjs med 4,8 %

Styrelsen beslöt att pausa amorteringarna för 2025. I fortsättningen tar styrelsen årliga beslut om avvägningen amortering, avsättningar till underhåll och avgiftshöjningar.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 4%.

Övriga uppgifter

Under året har en omfattande kontroll av fastigheternas ventilation genomförts, liksom en radonmätning. Båda åtgärderna slutfördes under början av 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 31 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 32 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 upplåtelse samt 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 555 507	1 492 950	1 329 518	1 292 864
Resultat efter fin. poster	-756 119	-762 005	-600 891	-262 856
Soliditet (%)	80	79	79	78
Yttre fond	457 470	469 617	354 517	239 417
Taxeringsvärde	41 951 000	41 951 000	41 951 000	38 343 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	874	863	765	732
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81,1	79,1	79,7	76,2
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 790	7 138	7 220	7 831
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 257	6 329	6 401	6 943
Sparande per kvm totalyta, kr	76	86	198	241
Elkostnad per kvm totalyta, kr	31	33	55	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	156	139	142	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	71	63	57	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	257	235	254	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,49	4,32	1,49	0,85
Räntekänslighet (%)	7,76	8,27	9,44	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen negativa resultat ryms inom årets avskrivningar. Föreningen har ett positivt kassaflöde och styrelsen följer löpande föreningens resultat och likviditet samt vidtar åtgärder vid behov.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	42 979 097	-	1 688 441	44 667 538
Upplåtelseavgifter	2 760 901	-	479 059	3 239 960
Fond, yttre underhåll	469 617	-	-12 147	457 470
Ack. kostnad nyupplåtelse	-474 169	-	-	-474 169
Balanserat resultat	-5 526 483	-762 005	12 147	-6 276 341
Årets resultat	-762 005	762 005	-756 119	-756 119
Eget kapital	39 446 958	0	1 411 381	40 858 340

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 276 341
Årets resultat	-756 119
Totalt	-7 032 459

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	125 853
Att från yttre fond i anspråk ta	-115 738
Balanseras i ny räkning	-7 042 574
	-7 032 459

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 555 507	1 492 950
Övriga rörelseintäkter	3	12 808	29 536
Summa rörelseintäkter		1 568 315	1 522 486
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 009 527	-937 472
Övriga externa kostnader	9	-112 996	-157 543
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-760 512	-760 512
Summa rörelsekostnader		-1 883 035	-1 855 527
RÖRELSERESULTAT		-314 720	-333 041
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 374	3 730
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-445 773	-432 693
Summa finansiella poster		-441 399	-428 964
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-756 119	-762 005
ÅRETS RESULTAT		-756 119	-762 005

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	48 224 733	48 975 729
Maskiner och inventarier	12	137 590	147 106
Summa materiella anläggningstillgångar		48 362 323	49 122 835
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		48 362 323	49 122 835
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		19 139	3 279
Övriga fordringar	13	48	15 187
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	143 724	148 006
Summa kortfristiga fordringar		162 911	166 472
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 482 705	496 697
Summa kassa och bank		2 482 705	496 697
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 645 616	663 169
SUMMA TILLGÅNGAR		51 007 939	49 786 003

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		47 433 329	45 265 829
Fond för yttre underhåll		457 470	469 617
Summa bundet eget kapital		47 890 799	45 735 446
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 276 341	-5 526 483
Årets resultat		-756 119	-762 005
Summa ansamlad förlust		-7 032 459	-6 288 488
SUMMA EGET KAPITAL		40 858 340	39 446 958
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	6 177 637	0
Summa långfristiga skulder		6 177 637	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	3 702 000	9 993 637
Leverantörsskulder		43 938	57 824
Skatteskulder		4 518	47 088
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	221 506	240 496
Summa kortfristiga skulder		3 971 962	10 339 045
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 007 939	49 786 003

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-314 720	-333 041
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	760 512	760 512
	445 792	427 471
Erhållen ränta	4 374	3 730
Erlagd ränta	-463 870	-417 478
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-13 704	13 722
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	3 561	10 004
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-57 349	-37 233
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-67 492	-13 507
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	2 167 500	0
Amortering av lån	-114 000	-114 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 053 500	-114 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 986 008	-127 507
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	496 697	624 204
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 482 705	496 697

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Björkmunken har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	5-63 år
Maskiner och inventarier	10-30 år
Fastighetsförbättringar	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 194 338	1 129 968
Hysesintäkter, bostäder	158 900	162 946
Hysesintäkter, lokaler	59 196	55 644
Hysesintäkter, p-platser	65 073	66 392
Kabel-TV/Bredband	78 000	78 000
Summa	1 555 507	1 492 950

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Pantförskrivningsavgift	4 584	2 100
Överlåtelseavgift	5 732	3 939
Övriga intäkter	2 492	8 708
Elprisstöd	0	14 789
Summa	12 808	29 536

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	81 610	79 535
Besiktning och service	2 811	29 689
Trädgårdsarbete	5 040	0
Övrigt	1 250	0
Summa	90 711	109 224

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Bostäder	9 965	280
Tvättstuga	5 635	1 394
Trapphus/port/entr	10 874	0
Källarutrymmen	43 000	0
Dörrar och lås/porttele	2 533	742
Övriga gemensamma utrymmen	0	6 016
VA	18 154	0
Värme	247	23 665
Ventilation	7 978	8 820
El	3 121	0
Fönster	412	0
Summa	101 919	40 917

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Tvättstuga	115 738	0
Ventilation	0	138 000
Summa	115 738	138 000

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	48 178	52 374
Uppvärmning	246 278	219 860
Vatten	111 980	99 251
Sophämtning	2 680	0
Summa	409 116	371 485

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	37 471	34 759
Bredband	93 684	93 691
Samfällighet	114 998	104 573
Fastighetsskatt	45 890	44 824
Summa	292 043	277 847

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	2 159	1 741
Övriga förvaltningskostnader	53 198	62 206
Juridiska kostnader	5 063	24 553
Revisionsarvoden	16 625	14 200
Ekonomisk förvaltning	35 952	34 968
Konsultkostnader	0	19 875
Summa	112 996	157 543

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	443 677	431 783
Övriga räntekostnader	2 096	910
Summa	445 773	432 693

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	56 140 125	56 140 125
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	56 140 125	56 140 125
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 164 397	-6 413 401
Årets avskrivning	-750 996	-750 996
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 915 393	-7 164 397
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	48 224 733	48 975 729
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>23 064 047</i>	<i>23 064 047</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 474 000	21 474 000
Taxeringsvärde mark	20 477 000	20 477 000
Summa	41 951 000	41 951 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	181 217	181 217
Utgående anskaffningsvärde	181 217	181 217
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-34 111	-24 595
Avskrivningar	-9 516	-9 516
Utgående avskrivning	-43 627	-34 111
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	137 590	147 106

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	48	15 187
Summa	48	15 187

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	115 154	120 617
Försäkringspremier	16 046	15 001
Bredband	8 139	8 148
Förvaltning	4 385	4 240
Summa	143 724	148 006

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2025-02-28	3,27 %	3 627 000	3 666 000
Swedbank	2027-11-25	2,75 %	3 450 250	3 487 250
Swedbank	2027-11-25	2,75 %	2 802 387	2 840 387
Summa			9 879 637	9 993 637
Varav kortfristig del			3 702 000	9 993 637

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 309 637 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsskötsel	6 913	6 784
El	4 501	5 656
Uppvärmning	30 439	31 401
Vatten	9 469	8 414
Utgiftsräntor	25 902	43 999
Förutbetalda avgifter/hyror	128 282	129 242
Beräknat revisionsarvode	16 000	15 000
Summa	221 506	240 496

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	19 000 000	19 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Amortering på föreningens lån med 2 miljoner kronor har genomförts den 28e februari 2025.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

Christer Pettersson
Styrelseledamot

Katarina Nordström
Styrelseledamot

Kazem Saghafi
Ordförande

Lars Sture Ekdahl
Styrelseledamot

Sebastian Wikholm
Styrelseledamot

Stefan Nilsson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.05.2025 09:37

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 05.05.2025 10:41

DOCUMENT ID:

B1ZH3KLIell

ENVELOPE ID:

rygrhKllgex-B1ZH3KLIell

DOCUMENT NAME:

Brf Björkmunken, 769623-7952 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. STEFAN NILSSON stefan.nilsson@bjorkmunken.se	Signed Authenticated	06.05.2025 17:10 06.05.2025 17:09	eID Low	Swedish BankID IP: 178.174.250.27
2. KAZEM SAGHAFI kazem.saghafi@bjorkmunken.se	Signed Authenticated	07.05.2025 18:37 07.05.2025 15:48	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
3. Lars Sture Ekdahl larssture.ekdahl@bjorkmunken.se	Signed Authenticated	07.05.2025 19:37 07.05.2025 19:36	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.75.65
4. JAN CHRISTER PETTERSSON christer.pettersson@bjorkmunken.se	Signed Authenticated	07.05.2025 19:44 07.05.2025 19:43	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.80.44
5. Eva Katarina Nordström 007kono@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2025 09:07 09.05.2025 09:06	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.84.9
6. SEBASTIAN WIKHOLM sebastian.wikholm@bjorkmunken.se	Signed Authenticated	12.05.2025 09:13 09.05.2025 16:37	eID Low	Swedish BankID IP: 109.228.136.30
7. Kjell Lars-Erik Eriksson kjell.eriksson@revisorsringen.se	Signed Authenticated	12.05.2025 09:37 12.05.2025 09:36	eID Low	Swedish BankID IP: 185.205.225.77

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

Custom events

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Björkmunken

Organisationsnummer 769623-7952

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Björkmunken för räkenskapsåret 2024. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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 revisions-bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar

är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen.

Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 ersättnings-skyldighet mot föreningen
- 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, datum enligt digital signering

Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.05.2025 09:35

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 05.05.2025 10:41

DOCUMENT ID:

H1QHnFxUxeg

ENVELOPE ID:

Skx42FeLggl-H1QHnFxUxeg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Björkmunken 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kjell Lars-Erik Eriksson	 Signed	12.05.2025 09:35	eID	Swedish BankID
kjell.eriksson@revisorsringen.se	Authenticated	12.05.2025 09:35	Low	IP: 185.205.225.77

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed