



Brf Björkriket

Org.nr: 769607-7424

Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	12
Balansräkning	13
Noter	15
Underskrifter	20

HI
HOC OF H2
AL

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Björkriket, organisationsnummer 769607-7424, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningen registrerades 2001-11-16. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-04-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-25 hos Bolagsverket.

Enligt köpeavtal 2009-02-17 förvärvade föreningen tomträtterna till fastigheterna Jorund 2, Jorund 3 samt Margareta 26 i Stockholm Kommun för 64 mkr från Svenska Bostäder AB. Föreningen tillträdde Jorund 2 och Jorund 3 den 29 april 2009 och del av Margareta 26 den 11 juni 2009.

Fastigheterna ingår i en gemensamhetsanläggning; Drott GA:I Sektion III i anläggningsbeslut från 1988 avser ledningar för spillvatten och dagvatten inom området. Inom området finns 186 andelar för sektion III som fördelas enligt följande;

Småbjörkens samfällighet (Alhild 2-17, Drott 2-17, Margareta 30-59)	62/186 (33,33%)
BRF Björkriket (Margareta 26, Jorund 2 & 3)	56/186 (30,1%)
Svenska Bostäder (Margareta 27 & 28, Jorund 1)	68/186 (36,57%)

Föreningens säte är i Stockholm

Föreningen disponerar tomten genom:

Tomträtt

Beskattning

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

Försäkring

Genom Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring i Folksam

Föreningsstämma

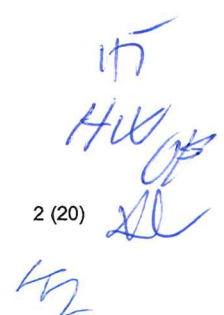
Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-08

På stämman deltog 11 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Helene Teghammer
Ledamot	Hans Westin
Ledamot	Karina Lundström
Ledamot	Ove Friberg
Ledamot	Kirsi Luokkamäki
Suppleant	Anna Parisi

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Helene Teghammer, Karina Lundström och Kirsi Luokkamäki. Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden. Firmatecknare har varit två i föreningen av ledamöterna.



Revisor

Extern Stefan Gustafsson
RB Revision AB

Valberedningen vakant ingen medlem ville ta sig ann rollen som valberedning

Information om fastigheten

Föreningens fastigheter är belägna med adresser:

Jorund 2	Småbjörksvägen 2-14
Jorund 3	Småbjörksvägen 16-28
Margareta 26	Rissnavägen 28-30

Byggnadernas uppvärms genom fjärrvärme.

Våra fastigheter består av 8 stycken 2-vånings flerfamiljshus med fasader i träpanel med en radhusliknande karaktär. Fastigheterna är belägna i NÖ Bromsten, Spånga.



Fastigheterna byggdes 1987 och består av;

- 8 flerbostadshus
- 2 carport garage om vardera 18 p-platser varav 10 platser i varje garage är utrustade med laddplats.
- 2 undercentraler för värme/vatten
- 2 fristående byggnader som skyddsrum/tvättstuga/gemensamhetslokal
- 3 fristående byggnader för återvinningrum/elcentraler

Fastigheterna har en total markareal om 12 848 m² varav 4 941 m² (BTA) och 4 379 m² (BOA)

Taxeringsvärde 89 429 000

Varav byggnader: 62 000 000

Varav mark. 27 429 000

Byggnadernas tekniska status:

Föreningen följer den underhållsplan som upprättades 2012 av SBC och som löper till 2033.

Föreningen vill värna om och hålla fastigheterna i gott skick.

Planerat underhåll kommer att utföras enligt föreningens underhållsplan och kostnaderna ska finnas med i budgeten förutom större underhåll som belastar den yttre underhållsfonden.

**Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt**

	Antal	Total yta m²
2 rok	23	1 633
3 rok	31	2 604
Summa	54	4 237

**Bostadslägenheter
upplåtna med hyresrätt**

	Antal	Total yta m²
2 rok	2	142
Summa	2	142
		56

Totalt antal bostadslägenheter:

Garage och P-platser

	Antal platser
	36

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör – stadsnätet	STOKAB
Kabel-TV	Com hem
Leverans av bredbandstjänster	Telia/ Zitius
Service av befintligt fastighetsnät	Telia/ Zitius
Ekonomisk Förvaltning	Delagott Förvaltning
Lägenhetsförteckning	Delagott Förvaltning
Tomtgäld	Stockholms Stad
Fastighetsjour	Securitas Fastighetsjour
Städning	OC städ & Trpt
Markskötsel	Assars trädgårdstjänst AB
Snöröjning	Ohlsons trädgårdstjänst
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten
Sophämtning	Stockholm Vatten
Återvinning	Ragnsells AB
El - handel	Fortum
El - nät	Ellivio
Web hotell	Onecom
Parkeringsbevakning	Avam Security AB
Mobil telefoni	Tele2
Laddplatser	Waybler

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Spolning av avloppsstammar	2009	Både bostäder och tvättstugor
Beskärning av buskar/träd	2009	
Installation av nya värmepumpar i bostäder	2009/2010	Flexit Spirit K2r
Rengöring av ventilationskanaler	2009/2010	
Fuktmätning i lägenheter	2010	Anticimex
Renovering av fasader/tak/balkonger	2010	
Byggnation av två nya undercentraler	2009	
Installation två nya undercentraler	2010	Separering fjärrvärme/vatten från Sv Bostäder
Byte av gungställning	2011	Mira gungställning Jorund 2
OVK besiktning	2011	Godkänd
Injustering av värme bostäder/undercentraler	2012	Inkl. byte av termostater i bostäder
Upprättande av underhållsplan	2012	SBC
Fuktmätning av bostäder och gemensamma utrymmen	2013	Anticimex
Renovering av hyresrätter enl. underhållsplan	2013	
Upprättande av ny energideklaration	2014	Valvet entreprenad
Spolning av avloppsstammar	2015	
Installation av låsanordning på garagen	2015	
Installation av LED belysning i garagen	2015	
Upprustning av gårdar och gemensamma grönområden	2015/2016	
Renovering av gemensamhetslokal	2016	
Ommålning av tvättstuga Jorund 3	2016	
Installation av ny stolpbelysning LED	2017	alla stolpbelysningar
OVK besiktning inkl. rengöring av ventilationskanaler	2017	Godkänd
Ommålning av tvättstuga Jorund 2	2018	
Ommålning av alla cykel-, återvinningrum samt undercentraler	2018	
Installation av säkerhetsdörrar i undercentralerna och styrelserummet	2018	
Byte av torkskåp i båda tvättstugorna	2018	
Omläggning av två tak	2019	Rissnav. 28-30 och Småbjörksv. 16-20
Byggnation av pergola	2019	Gård Rissnavägen
Totalenovering av 26 balkonger	2020	övre plan
Renovering av fasad uteplatser	2020	
Renovering av hyreslägenhet	2020	Badrum, kök och hall
Byggnation av två pergolor	2020	Gård Jorund 2 & Jorund 3
OVK bestiktning	2020	Godkänd
Byte av manglar i båda tvättstugorna	2020	
Ommålning av fönster	2021	
Renovering av hyreslägenhet	2021	Badrum
Byte till LED belysning p platser	2021	
Installation av 20 laddplatser i garagen	2021	10 platser i vardera garagen
Omläggning av tak	2022	Småbjörksvägen 22-26
Byte av två tvättmaskiner	2022	Tvättstuga Småbjörksvägen 28
Radonmätning av våra bostäder	2022	
Omläggning av tak	2023	Småbjörksvägen 2-6 pågår
Byte till LED belysning fasader	2023	Alla fastigheter
OVK	2023	Alla bostäder

iti
HCB
M XL

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal och där föreningens alla lägenheter (56) ingår i beräkningen då föreningen har som avsikt att omvandla de två kvarvarande hyresrätterna till bostadsrätter när hyresavtalen sägs upp.

Föreningen har under året också kunnat konstatera att de löpande kostnaderna för el, vatten, uppvärmning har ökat kraftigt likaså räntorna för våra fastighetslån.

Diskussion pågår med Telia och Stokab gällande uppdatering av vårt fibernät.

Medlemsinformation

79 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 0 bostadsrätter har överlåtits.

0 medlemmar har utträtt ur föreningen.

0 medlemmar har upptagits.

56 bostadsrätter

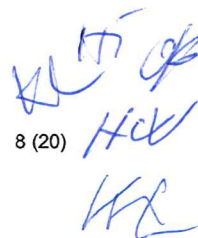
79 medlemmar vid räkenskapsårets slut

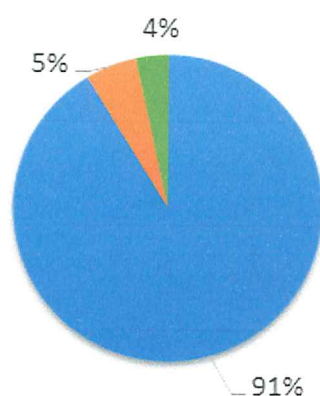
Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	3 647	3 579	3 767	3 525
Årsavgifter, tkr	3 255	3 207	3 207	3 211
Resultat efter finansiella poster, tkr	179	318	277	570
Soliditet ¹ , %	73	72	72	71
Snittränta	1.34	0.97	1.08	1.06
Föreningen, kr				
Värmekostnad/kvm totalyta	107	112	103	106
Elkostnad/kvm totalyta	30	21	15	17
Vatten- och avloppkostnad/kvm totalyta	42	39	36	28
Styrelsearvode/kvm totalyta	28	29	29	27
Sophämtning/kvm totalyta	22	20	17	13
Bostadsrätten, kr				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	768	757	757	758
Skuld/kvm bostadsrättsyta	4 486	4 637	4 713	4 846
Räntekostnad/kvm bostadsrättsyta	61	46	52	52

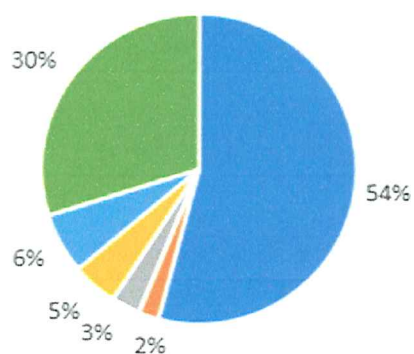
¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

8 (20)





- 1 Årsavgifter
- 2 Hyresintäkter
- 3 P-platser



- Drift inkl. reparation och underhåll
- Kommunal fastighetsavgift
- Styrelsearvoden och sociala kostnader
- Övriga externa kostnader
- Räntekostnader föreningslån
- Avskrivningar

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 635 292 kronor.
Föreningen gjorde en extra amortering under våren -22

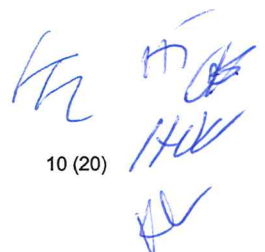
Framtida utveckling och årsavgifter

På grund av stigande fasta kostnader för bl. a. vatten, värme och el samt stigande räntor höjs avgifterna från och med 1/1-23 med 5 % för att täcka kostnaderna. Föreningen kommer vid halvårsskiftet stämma av utfall av kostnader.

Avgifterna för p-platserna högs med 10 % /månaden.

För nyttjade av laddstationer; – tillkommer kostnad om 150 kr/månad för att täcka investering, underhåll och administrativa kostnader. Debitering för faktisk el förbrukning sker via Waybler mobilapplikation då förbrukningen varierar beroende om du har motorvärmare, ladd hybrid eller el bil.

Omsättning av ett fastighetslån april -23, kommer också generera högre räntekostnad.



Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Kapital tillskott	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	41 444 920	3 763 787	1 888 553	6 000 000	-743 662	317 976	52 671 574
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>							
Reservering fond för yttre underhåll			200 000		-200 000		0
Anspråktagande av fond för yttre underhåll			-42 555		42 555		0
Balanseras i ny räkning					317 976	-317 976	0
Årets resultat						178 501	178 501
Belopp vid årets utgång	41 444 920	3 763 787	2 045 998	6 000 000	-583 131	178 501	52 850 075

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-583 131
Årets resultat	178 501
Totalt	-404 630

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	270 000
Balanseras i ny räkning	-674 630
Totalt	-404 630

OK
HAK
SL

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	3 646 897	3 578 772
Övriga rörelseintäkter	3	581 531	551
Summa Rörelseintäkter		4 228 428	3 579 323
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-1 643 152	-1 514 959
Övriga externa kostnader	5	-859 033	-291 189
Personalkostnader	6	-124 527	-125 692
Avskrivningar		-1 187 705	-1 148 151
Summa Rörelsekostnader		-3 814 417	-3 079 991
RÖRELSERESULTAT		414 011	499 332
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 197	11 670
Räntekostnader och liknande resultatposter		-259 707	-193 026
Summa Finansiella poster		-235 510	-181 356
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		178 501	317 976
RESULTAT FÖRE SKATT		178 501	317 976
ÅRETS RESULTAT		178 501	317 976

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "H", "OK", "HUK", and "SL".

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	67 952 082	68 272 710
Inventarier, verktyg och installationer	8	237 565	0
Pågående nyanläggningar	9	0	301 290
Summa materiella anläggningstillgångar		68 189 647	68 574 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		68 189 647	68 574 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	519
Övriga fordringar		26 505	9 555
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		706 678	117 292
Summa kortfristiga fordringar		733 183	127 366
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 776 635	4 216 680
Summa kassa och bank		3 776 635	4 216 680
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 509 818	4 344 046
SUMMA TILLGÅNGAR		72 699 465	72 918 046

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "HIL" and "KL".

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Kapitaltillskott		6 000 000	6 000 000
Fond för yttre underhåll		2 045 998	1 888 553
Medlemsinsatser		45 208 707	45 208 707
Summa bundet eget kapital		53 254 705	53 097 260
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-583 131	-743 662
Årets resultat		178 501	317 976
Summa fritt eget kapital		-404 630	-425 686
SUMMA EGET KAPITAL		52 850 075	52 671 574
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	4 700 000	9 838 336
Övriga skulder		4 700	4 700
Summa långfristiga skulder		4 704 700	9 843 036
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	14 307 984	9 804 940
Leverantörsskulder		333 825	111 967
Övriga skulder		0	2 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		502 881	484 529
Summa kortfristiga skulder		15 144 690	10 403 436
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 699 465	72 918 046

171 QK
HKK
HKK
HKK

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 20 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningars särskilda förutsättningar. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,36% av anskaffningsvärdet.

Not 2. Nettoomsättning	2022	2021
Årsavgifter		
Bostäder	3 255 448	3 207 336
Hyresintäkter		
Bostäder	192 599	185 183
Garage och p-platser	191 880	183 253
	384 479	368 437
Övriga intäkter		
Övriga intäkter	6 969	3 000
Totalt nettoomsättning	3 646 897	3 578 773

Not 3. Övriga rörelseintäkter	2022	2021
Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättningar	581 477	540
Övriga ersättningar och intäkter	54	11
	581 531	551
Totalt övriga rörelseintäkter	581 531	551

Not 4. Operativ drift och underhåll

2022

2021

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	132 937	92 754
Uppvärmning	470 251	491 416
Vatten och avlopp	183 320	170 242
Sophämtning	97 923	87 784
	884 431	842 196

Funktionell anläggningservice

Obligatoriska service- och besiktningkostnader	0	10 030
--	---	--------

Köpta tjänster

Fastighetsstäd	10 996	10 200
Fastighetsskötsel gård	45 060	56 242
Snöröjning/sandning	60 300	55 800
	116 356	122 242

Övriga driftkostnader

Fastighetsförsäkring	94 806	101 081
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	85 064	81 704
Tomträttsavgälder	217 500	217 500
Samfällighetskostnader	3 010	3 010
	400 380	403 295

Reparationer

Reparationer	20 525	0
Portar och lås	6 521	9 805
Tvättstuga	6 954	10 983
Uppvärmning	7 223	0
Ventilation	77 653	63 152
Vatten och avlopp	9 664	10 701
Vattenskada	35 424	0
	163 964	94 641

Underhåll

Underhåll	44 205	23 010
Ventilation	20 586	19 545
Gård/trädgård	13 229	0
	78 020	42 555

Totalt operativ drift och underhåll

1 643 152

1 514 959

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 5. Övriga externa kostnader	2022	2021
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	6 140	6 080
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	67 433	66 732
Extra ekonomisk förvaltning	0	2 131
	67 433	68 863
Revision		
Revisionsarvode	21 250	21 125
Kommunikation		
Telefon	1 116	1 117
Distributionsavtal	37 799	37 371
	38 915	38 488
Försäkringar och övriga riskkostnader		
Försäkringsskador	645 392	28 732
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	17 720	15 227
Konsultarvode	48 813	25 000
Bankkostnader	4 790	4 333
Övriga administrativa kostnader	2 905	7 425
Övriga kostnader	5 674	75 916
	79 902	127 901
Totalt övriga externa kostnader	859 033	291 189

Not 6. Personalkostnader	2022	2021
Styrelsen		
Styrelsearvode	100 000	100 000
Övrig intern förvaltning		
Sociala kostnader	24 527	25 692
Totalt personalkostnader	124 527	125 692

Not 7. Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	78 440 763	77 398 857
Inköp	844 705	1 041 906
Utgående anskaffningsvärden	79 285 468	78 440 763
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 10 168 053	- 9 019 902
Årets avskrivningar	- 1 165 334	- 1 148 151
Utgående avskrivningar	-11 333 387	-10 168 053
Utgående redovisat värde	67 952 081	68 272 710
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	62 000 000	42 600 000
Taxeringsvärde mark	27 429 000	23 596 000
	89 429 000	66 196 000

Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	1 354 964	1 354 964
Inköp	108 653	0
Omklassificeringar	151 284	0
Utgående anskaffningsvärden	1 614 901	1 354 964
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 1 354 964	- 1 354 964
Årets avskrivningar	- 22 372	0
Utgående avskrivningar	-1 377 336	-1 354 964
Utgående redovisat värde	237 565	0

Not 9. Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	301 290	0
Inköp	-150 006	301 290
Omklassificeringar	-151 284	0
Utgående anskaffningsvärden	0	301 290
Utgående redovisat värde	0	301 290

Handwritten signatures and initials in blue ink, including what appears to be "H", "H", and "K".

Not 10. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
Stadshypotek	2026-04-30	1,030 %	4 900 000	5 100 000
Stadshypotek	2023-04-30	1,160 %	4 638 336	4 938 336
SBAB	2023-04-20	2,74 %	7 787 065	7 859 699
SBAB	2023-03-13	3,38 %	1 682 583	1 745 241
Summa skulder till kreditinstitut			19 007 984	19 643 276
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-14 307 984	-9 804 940
			4 700 000	9 838 336

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 11. Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	38 929 000	38 929 000
Summa:	38 929 000	38 929 000

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Hik" and "Hik".

Underskrifter

Stockholm den 29 / 5 2023



Helene Teghammer
Ordförande



Hans Westin
Ledamot



Karina Lundström
Ledamot



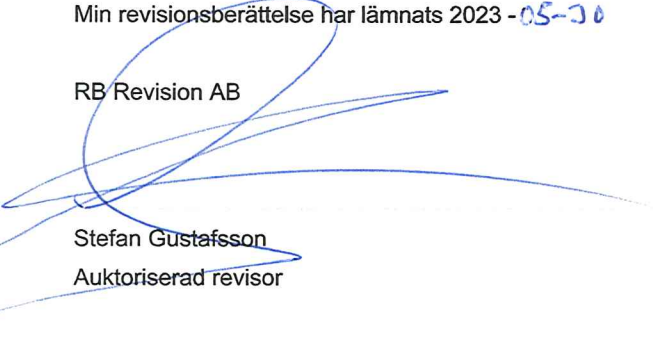
Ove Friberg
Ledamot



Kirsi Luokkamäki
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 - 05-30

RB Revision AB



Stefan Gustafsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Björkriket

Org.nr 769607-7424

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Björkriket för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 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 för föreningen.

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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 Björkriket för räkenskapsåret 2022 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 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.

Norrköping den 30 maj 2023

Stefan Gustafsson
Auktoriserad revisor