



Årsredovisning Brf Björkhem

764500-1020

Räkenskapsåret

2022-05-01 – 2023-04-30

Lots 
EKONOMI

Styrelsen för Brf Björkhem får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-05-01 – 2023-04-30.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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

Styrelse och revisorer

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Sune Karlsson	ledamot, ordförande
Sonny Andersson	ledamot
Susanna Karlsson	ledamot
Göran Nilsson	ledamot
Laszlo Toth	ledamot
Rikard Johelid	auktoriserad revisor, Revisionsgruppen i Borås AB
Ann-Christine Gustafsson	föreningsvald revisor

Mandatperioden utgår för Sune Karlsson, Sonny Andersson och Göran Nilsson.

Valberedning har varit Tanja Vööras och Susanne Thulin.

Föreningens stadgar

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

Fastighet och byggnader

Brf Björkhem äger och förvaltar fastigheten Borås Flamskivlingen 6. Det totala taxeringsvärdet är 168 501 000 kr därav byggnadsvärde 116 090 000 kr. Fastigheten består av 10 byggnader med totalt 194 lägenheter vilka upplåtes med bostadsrätt, 2 studentlägenheter, 152 parkeringsplatser, varav 6 elbilsplatser samt 65 lokaler, huvudsakligen förråd. Den totala lägenhetsytan uppgår till 12 134,9 kvm.

Försäkringar

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens underhåll enligt gällande underhållsplan.

Under verksamhetsåret har nyanläggning av sopstationer gjorts till en kostnad av 1 446 197 kr. Installation av ny ytterbelysning är gjort till en kostnad av 218 111 kr. En tvättmaskin är inköpt till en kostnad av 40 465 kr och trapphusen har målats till en kostnad av 764 654 kr. Tvättmaskinen och målning av trapphusen kommer att ianspråkta från fonden för yttre underhåll.

Under det kommande verksamhetsåret kommer installationen av ytterbelysningen färdigställas till en kostnad av 67 044 kr samt byte av termostater i samtliga lägenheter och lokaler till en beräknad kostnad av 1 500 000 kr.

Under de närmaste 2-5 åren ser styrelsen ett stort behov av att åtgärda föreningens yttertak som bedöms kosta betydande belopp.

Föreningens underhållsplan är långsiktig (20 år) och omfattar underhållskostnader på totalt 53 mkr. Underhållsbehovet för de närmaste 5 åren är 2 645 tkr per år och avsättning för verksamhetsåret sker med 2 645 tkr (218 kr/kvm) till fonden för yttre underhåll.

Ekonomi

Styrelsen har höjt avgifterna med 2% från och med 1 januari 2023 på grund av att de taxebundna avgifterna (fjärrvärme, vatten och avfall) samt avsättning för underhåll beräknas öka. Styrelsen ser ett behov av avgiftshöjning med 5% från och med 1 januari 2024. Styrelsen tar beslut om storleken på avgiftshöjningen under hösten.

På grund av de stora underhållsbehoven de närmaste 5 åren görs inga amorteringar av föreningens lån. Ett av föreningens lån om 2 928 000 kr förfaller 2023-12-30, styrelsen följer ränteläget och hoppas på en gynnsam ränteutveckling när lånet ska placeras om.

Kapitaltillskott	<u>2023-04-30</u>	<u>2022-04-30</u>	<u>2021-04-30</u>	<u>2020-04-30</u>
Gjorda amorteringar	0 kr	0 kr	880 712 kr	1 509 792 kr
Summa kapitaltillskott	0 kr	0 kr	880 712 kr	1 509 792 kr

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

Väsentliga avtal

Lots Ekonomi AB	Ekonomisk förvaltning
Fastighetsförvaltning i Väst AB	Fastighetsskötsel (t.o.m. 230331)
HSB Göta Fastighetsförvaltning	Fastighetsskötsel (fr.o.m. 230401)
Borås Elnät AB	El
Borås Energi och Miljö AB	Fjärrvärme
Borås Energi och Miljö AB	Vatten, avlopp och renhållning
ComHem AB	KabelTV
Länsförsäkringar Älvsborg	Fastighetsförsäkring

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under kalenderåret 2022 har 20 (fg år 31) av föreningens bostadsrätter överlåtit.

Flerårsöversikt

	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
Nettoomsättning (tkr)	9 894	9 830	9 610	9 462	9 186
Res. efter finansiella poster (tkr)	1 341	1 359	975	1 389	690
Soliditet (%)	32	31	29	27	24
Justerad soliditet (%)	81	78	77	77	76
Driftsnetto (tkr)	3 286	3 334	3 026	3 510	2 642
Årsavgift bostäder (kr/kvm)	754	744	732	721	701
Lån bostäder (kr/kvm)	2 649	2 649	2 649	2 721	2 846
Bokfört värde byggnad och mark (kr/kvm)	3 321	3 335	3 387	3 519	3 526

För definitioner av nyckeltal, se not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivn- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	413 115	3 300 000	5 038 928	4 705 920	1 358 648	14 816 611
Avskrivning		-100 000		100 000		0
Disposition av föregående års resultat:			2 645 000	-695 261	-1 358 648	591 091
Nyttjande fond yttre underhåll			-591 091			-591 091
Årets resultat					1 340 757	1 340 757
Belopp vid årets utgång	413 115	3 200 000	7 092 837	4 110 659	1 340 757	16 157 368

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 110 659
årets vinst	1 340 757
	5 451 416
disponeras så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	2 645 000
ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-805 119
i ny räkning överföres	3 611 535
	5 451 416

Efter resultatdispositionen uppgår fonden för yttre underhåll till 8 932 718 kr.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2022-05-01	2021-05-01
	1	-2023-04-30	-2022-04-30
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	9 894 360	9 829 648
Summa rörelseintäkter		9 894 360	9 829 648
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-5 982 589	-5 870 358
Övriga externa kostnader	4	-340 868	-337 560
Personalkostnader	5	-285 087	-288 126
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6, 9, 10	-1 636 031	-1 633 070
Summa rörelsekostnader		-8 244 575	-8 129 113
Rörelseresultat		1 649 785	1 700 534
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		99 089	12 517
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-408 117	-354 404
Summa finansiella poster		-309 028	-341 886
Resultat efter finansiella poster		1 340 757	1 358 648
Resultat före skatt		1 340 757	1 358 648
Årets resultat		1 340 757	1 358 648

Balansräkning	Not	2023-04-30	2022-04-30
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 8	40 300 495	40 466 228
Pågående nyanläggningar	7	0	97 395
Maskiner och inventarier	9	55 626	36 065
Inventarier, verktyg och installationer	10	47 986	0
Summa materiella anläggningstillgångar		40 404 107	40 599 688
Summa anläggningstillgångar		40 404 107	40 599 688
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		40 590	12 557
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		65 025	3 872
Summa kortfristiga fordringar		105 615	16 429
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		9 260 476	7 530 079
Summa kassa och bank		9 260 476	7 530 079
Summa omsättningstillgångar		9 366 091	7 546 508
SUMMA TILLGÅNGAR		49 770 198	48 146 196

Balansräkning	Not	2023-04-30	2022-04-30
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		413 115	413 115
Uppskrivningsfond		3 200 000	3 300 000
Fond för yttre underhåll		7 092 837	5 038 928
Summa bundet eget kapital		10 705 952	8 752 043
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 110 659	4 705 920
Årets resultat		1 340 757	1 358 648
Summa fritt eget kapital		5 451 416	6 064 568
Summa eget kapital		16 157 368	14 816 611
Långfristiga skulder	12		
Skulder till kreditinstitut	13	29 215 915	26 698 915
Summa långfristiga skulder		29 215 915	26 698 915
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	2 928 000	5 445 000
Leverantörsskulder		607 027	447 353
Skatteskulder		27 769	20 264
Övriga skulder		11 953	13 073
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		822 166	704 980
Summa kortfristiga skulder		4 396 915	6 630 670
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 770 198	48 146 196

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

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

Tillämpad avskrivningstid:

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

Långfristiga skulder

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

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Res. efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Justerad soliditet (%)

Skillnaden mellan fastighetens taxeringsvärde och fastighetens bokförda värde har lagts till eget kapital.

Driftsnetto

Resultat före avskrivningar

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Årsavgifter bostäder	9 021 381	8 906 751
Hyror lokaler	296 009	290 328
Hyror parkeringsplatser	388 240	392 910
Bastuavgifter och biltvätt	15 685	16 051
Överlåtelse och pantsättningsavgifter	36 680	49 387
Hysesbortfall interna objekt, lokaler, p-platser	-52 820	-52 167
Andrahandsuthyrning	22 253	30 665
Övriga intäkter	26 825	65 603
Hysesintäkter bostäder	125 632	124 000
Intäkter el p-platser moms	14 476	6 118
	9 894 361	9 829 646

Not 3 Driftskostnader

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Fastighetsskötsel	581 211	655 117
El	324 153	305 776
Fjärrvärme	1 698 088	1 809 137
Vatten och avlopp	731 006	676 375
Sophämtning	419 599	343 911
KabelTV	423 107	403 581
Larm och bevakning	115 911	113 687
Fastighetsförsäkring	169 578	159 968
Löpande underhåll	393 181	251 016
Planerat underhåll	764 654	826 206
Fastighetsskatt	327 422	324 336
Övriga kostnader	34 679	1 248
	5 982 589	5 870 358

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Ekonomisk förvaltning	193 790	185 686
Arvode yrkesrevisor	24 351	24 953
Advokat och rättskostnader	0	2 875
Bankkostnader	7 214	7 629
Övriga förvaltningskostnader	82 684	75 623
Överlåtelser / Pantsättningar	32 829	40 793
	340 868	337 559

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Ersättning för utfört arbete i föreningen	158 364	161 457
Styrelsearvoden	92 948	91 490
Sociala kostnader	33 775	35 179
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	285 087	288 126

Not 6 Byggnader och mark

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Ingående anskaffningsvärden	82 823 477	81 848 973
Inköp	1 446 197	974 504
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	84 269 674	82 823 477
Ingående avskrivningar	-42 357 249	-40 745 517
Årets avskrivningar	-1 611 930	-1 611 732
Utgående ackumulerade avskrivningar	-43 969 179	-42 357 249
Utgående redovisat värde	40 300 495	40 466 228
Taxeringsvärden byggnader	116 090 000	99 364 000
Taxeringsvärden mark	52 411 000	43 601 000
	168 501 000	142 965 000

Not 7 Pågående nyanläggning och förskott avseende materiella anläggningar

	2023-04-30	2022-04-30
Pågående projekt (kräver projektnr)	0	97 395
	0	97 395

Not 8 Ställda säkerheter

	2023-04-30	2022-04-30
Fastighetsinteckning	37 941 000	37 941 000
	37 941 000	37 941 000

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Ingående anskaffningsvärden	494 265	459 890
Inköp	40 465	34 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	534 730	494 265
Ingående avskrivningar	-458 200	-436 862
Årets avskrivningar	-20 904	-21 338
Utgående ackumulerade avskrivningar	-479 104	-458 200
Utgående redovisat värde	55 626	36 065

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Inköp	51 183	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 183	0
Årets avskrivningar	-3 197	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 197	0
Utgående redovisat värde	47 986	0

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Räntekostnader fastighetslån	408 332	354 144
Räntekostnader övriga	-215	260
408 117	354 404	

Not 12 Långfristiga skulder

	2023-04-30	2022-04-30
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	32 143 915	32 143 915
	32 143 915	32 143 915

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-04-30	Lånebelopp 2022-04-30
Stadshypotek AB*	0,58	2024-07-30	2 199 841	2 199 841
Stadshypotek AB*	1,02	2025-01-30	4 333 344	4 333 344
Stadshypotek AB	0,75	2025-12-01	6 870 624	6 870 624
Stadshypotek AB*	1,09	2026-12-01	10 367 106	10 367 106
Stadshypotek AB	3,15	2027-06-01	5 445 000	5 445 000
Stadshypotek AB	1,58	2023-12-30	2 928 000	2 928 000
Amortering år 2022/2023 av långfristig skuld				0
Avgår lån som klassificeras som kortfristig skuld*			-2 928 000	-5 445 000
			29 215 915	26 698 915
Kortfristig del som förfaller inom ett år			2 928 000	5 445 000

*Lån som villkorsändras under år 2023/2024 klassificeras som kortfristig skuld enligt BFNAR (2016:10) punkt 17.5. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas / förlängas.

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

Borås, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Sune Karlsson
Ordförande

Susanna Karlsson

Göran Nilsson

Sonny Andersson

Laszlo Toth

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Rikard Johelid
Auktoriserad revisor

Ann-Christine Gustafsson
Föreningsvald revisor

Deltagare

SUNE KARLSSON 19510824-2719 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-08-22 20:52:53 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: SUNE KARLSSON

Datum

Sune Karlsson
sune@karlsson-net.se

Leveranskanal: E-post

SONNY ANDERSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-08-21 15:09:11 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Göran Sonny Andersson

Datum

Sonny Andersson
goransonny@hotmail.com

Leveranskanal: E-post

SUSANNA KARLSSON 197102055527 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-08-22 20:15:15 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: SUSANNA KARLSSON

Datum

Susanna Karlsson
susanna.karlsson71@gmail.com
+46735112073

Leveranskanal: E-post

GÖRAN NILSSON 196402265638 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-08-22 17:59:43 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: GÖRAN NILSSON

Datum

Göran Nilsson
goran.nilsson18@telia.com

Leveranskanal: E-post

LASZLO TOTH Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-08-21 14:33:12 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: LÁSZLÓ TÓTH

Datum

Laszlo Toth
kontakt@laszlototh.se

Leveranskanal: E-post

RIKARD JOHELID Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: RIKARD JOHELID

Rikard Johelid
rikard@revgr.se

2023-08-23 05:54:39 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

ANN-CHRISTINE GUSTAFSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANN-CHRISTINE
GUSTAVSSON

Ann-Christine Gustafsson
ann-christine.gustaf@uponor.com

2023-08-23 12:50:43 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Björkhem, org.nr 764500-1020.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Björkhem för räkenskapsåret 2022-05-01 – 2023-04-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 april 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *den föreningsvalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 på fel. 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättföreningen Björkhem för räkenskapsåret 2022-05-01 – 2023-04-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhets art, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade/godkände revisorn 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 den auktoriserade/godkände revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Borås, datum enligt elektronisk signering

Rikard Johelid
Auktoriserad revisor

Ann-Christine Gustafsson
Föreningsvald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557498961638

Dokument

brf björk revbt 230430

Huvuddokument

3 sidor

Startades 2023-08-21 10:52:55 CEST (+0200) av Rikard Johelid (RJ)

Färdigställt 2023-08-23 14:51:41 CEST (+0200)

Signerande parter

Rikard Johelid (RJ)

Revisionsgruppen i Borås AB

Personnummer 198405104855

Org. nr 5564333325

rikard@revgr.se

+46705463486



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "RIKARD JOHELID"

Signerade 2023-08-23 07:55:31 CEST (+0200)

Ann-Christine Gustafsson (AG)

Personnummer 197105135649

ann-christine.gustaf@uponor.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANN-CHRISTINE GUSTAVSSON"

Signerade 2023-08-23 14:51:41 CEST (+0200)

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

