



---

# Årsredovisning

## Brf Björkenäsparken Södra

Org. nr 769631-9768

Räkenskapsåret  
2023-01-01 – 2023-12-31

Styrelsen för Brf Björkenäsparken Södra får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. Medlemsrätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

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

Föreningen har sitt säte i Kävlinge kommun, Skåne län.

#### Styrelse och revisorer

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Christoffer Lindal Strand	ledamot, ordförande
Birgitta Berg	ledamot, från september 2023
Puck Thomson	ledamot, från september 2023
Gunilla Ekström	ledamot, ordförande, till september 2023
Åse Törnquist	ledamot, till september 2023
Bo Hirche	suppleant
Kristin Sjöstrand	suppleant, från september 2023
Malin Johannesson	yrkesrevisor ordinarie, BoRevision i Svergie AB
Kent Backheim	föreningsvald revisor

Under verksamhetsåret har föreningen haft 12 st protokollförda styrelsemöten

#### Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-05-04 och kungjordes 2020-05-06.

### Fastighet och byggnader

Föreningen äger fastigheten Kävlinge Löddeköpinge 90:284 och Kävlinge Löddeköpinge 90:319 , 4 flerbostadshus i tre resp 4 våningsplan med totalt 56 st bostäder, vilka samtliga upplåts med bostadsrätt. Parkeringsplatser finns att hyra på samfälld mark för föreningens medlemmar.

Antal	Lägenheter	Yta kvm
11	2 rok	656,0
29	3 rok	2 266,0
<u>16</u>	<u>4 rok</u>	<u>1 562,0</u>
56 st		4 484,0

### Försäkringar

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos Bostadsrätterna. I försäkringen ingår också styrelseansvarsförsäkring och kollektivt bostadsrättstillägg.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Genom fusion har Brf Björkenäsparken Södra 2 gått in i Brf Björkenäsparken Södra. Fusionen innebär att Björkenäsparken Södra övertar samtliga tillgångar och skulder från Brf Björkenäsparken Södra 2. Fusionen godkändes och registrerade hos bolagsverket 2023-08-07. Brf Björkenäsparken Södra 2 tillgångar och skulder kommer att efter 2023-08-07 redovisas i Brf Björkenäsparken Södra.

### Underhåll

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom och under året har normalt löpande underhåll genomförts på fastigheten.

Brf Björkenäsparken Södra och Brf Björkenäsparken Södra 2 har under 2022 installerat elva laddboxar och förberett för en utbyggnad med ytterligare sex genom att förbereda med fundament och kablage. Naturvårdsverket har betalat ut ersättning i början av 2023 för halva installationskostnaden.

Avsättning till fond för yttre underhåll sker med 50 kr/kvm enligt ekonomisk plan tills dess att underhållsplan är upprättad.

### Ekonomi

Verksamhetens resultat innebär en förlust men styrelsen bedömer, vid signering av årsredovisning, att det inte påverkar föreningens möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtaganden då kassaflödet är positivt. Se under rubriken "Resultatdispositioner" samt avsnitt kassaflödesanalys för ytterligare information kring årets resultat samt kassaflöde.

Föreningen har höjt avgifterna 3 gånger under 2023 för att kunna möta de ökade räntekostnaderna och driftskostnaderna.

2023-01-01 5%

2023-07-01 10 %

2023-10-01 10%

Inga beslutade avgiftshöjningar för 2024.

<b>Kapitaltillskott</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<u>Amorteringar enl plan</u>	<u>386 752 kr</u>	<u>211 248 kr</u>	<u>139 248 kr</u>
Summa kapitaltillskott	386 752 kr	211 248 kr	139 248 kr

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

### Samfällighet

Föreningen är ägare av Björkenäsparken Södra samfällighetsförening. Samfälligheten, som startas upp under 2021, kommer förvalta utemiljö, parkeringsplatser, uppvärmning, avfallshantering, vatten och avlopp samt ventilation.

### Väsentliga avtal

NABO	Ekonomisk Förvaltning från 2024-01-01
Lots Ekonomi AB	Ekonomisk Förvaltning till 2023-12-31
E.ON AB	El och gas
Kävlinge Kommun	Vatten och avlopp
Sydsånes Avfalls AB	Sopor och renhållning
Telia Sverige AB	Internet och kabelTV
Bostadsrätterna	Fastighetsförsäkring
SBC	Fastighetsskötsel och Trappstädning
SkånskaSeniorer AB	Trädgårdstjänst

### Medlemsinformation

#### Lägenhetsöverlåtelser

Under verksamhetsåret har 4 st (fg år 1st i Brf Björkenäsparken Södra och 7 st i Brf Björkenäsparken Södra 2) av föreningens bostadsrätter överlåtit.

Medlemmar vid årets ingång var 28 st. Antalet vid årets utgång uppgick till 74 st.

Anledning till att medlemsantalet är högre är för att Brf Björkenäsparken Södra 2 har fusionerats in i Brf Björkenäsparken Södra och deras medlemmar har tillkommit.

### Flerårsöversikt

(Tkr)	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning (tkr)	3 720	1 274	1 270	1 274
Res. efter finansiella poster (tkr)	-2 197	-683	-533	-456
Soliditet (%)	63	62	62	63
Driftsnetto (tkr)	1 652	429	561	661
Årsavgift (kr/kvm)	793	703	703	693
Lån (kr/kvm)	12 602	12 694	12 816	12 896
Bokfört värde byggnad och mark (kr/kvm)	34 376	33 728	34 159	34 589
Sparande (kr/kvm)	-64	36	123	167
Räntekänslighet (%)	16	18	18	19
Energikostnad (kr/kvm)	247	252	166	276
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkterna (%)	96	96	96	94

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	38 925 000	545 600	-1 965 966	-682 553	<b>36 822 081</b>
Övertag Fusion	66 294 000	807 900	-3 745 855		<b>63 356 045</b>
Disposition av föregående års resultat:		86 600	-769 153	682 553	<b>0</b>
Årets resultat				-2 197 076	<b>-2 197 076</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>105 219 000</b>	<b>1 440 100</b>	<b>-6 480 974</b>	<b>-2 197 076</b>	<b>97 981 050</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 480 974
årets förlust	-2 197 076
	<b>-8 678 050</b>

behandlas så att

Årlig avsättning till fond för yttre underhåll	224 200
i ny räkning överföres	-8 902 250
	<b>-8 678 050</b>

I årets resultat ingår avskrivningar med 1 909 843 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnad och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Resultat exkluderat avskrivningar (kronor) -287 233 kr.

Efter resultatdispositionen uppgår fonden för yttre underhåll till 1 664 300 kr.

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

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter	2	3 557 111	1 217 628
Övriga ordinära intäkter	3	162 815	56 482
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 719 926</b>	<b>1 274 110</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	4	-1 713 743	-686 604
Övriga externa kostnader	5	-320 923	-135 594
Personalkostnader	6	-33 342	-23 282
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-1 909 843	-745 639
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 977 851</b>	<b>-1 591 118</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-257 925</b>	<b>-317 008</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		758	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 939 909	-365 545
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 939 151</b>	<b>-365 545</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 197 076</b>	<b>-682 553</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 197 076</b>	<b>-682 553</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 197 076</b>	<b>-682 553</b>

## Balansräkning

Not  
1

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	7, 10	153 983 910	58 417 444
Inventarier, verktyg och installationer	8	158 625	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	152 233
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>154 142 535</b>	<b>58 569 677</b>

#### Summa anläggningstillgångar

154 142 535

58 569 677

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		0	278 256
Övriga fordringar		63 219	58 466
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		92 760	13 898
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>155 979</b>	<b>350 620</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		913 575	447 081
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>913 575</b>	<b>447 081</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 069 554</b>	<b>797 701</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

155 212 089

59 367 378

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		105 219 000	38 925 000
Fond för yttre underhåll		1 440 100	545 600
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>106 659 100</b>	<b>39 470 600</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 480 974	-1 965 966
Årets resultat		-2 197 076	-682 553
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 678 050</b>	<b>-2 648 519</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>97 981 050</b>	<b>36 822 081</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	11		
Skulder till kreditinstitut	12	0	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		56 506 112	21 985 572
Förskott från kunder		0	110 941
Leverantörsskulder		238 416	263 583
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	486 511	185 200
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>57 231 039</b>	<b>22 545 296</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>155 212 089</b>	<b>59 367 377</b>



## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-2 197 076	-682 553
Avskrivningar		1 909 843	745 639
Skattekonto		-4 753	-328
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-291 986</b>	<b>62 758</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		278 256	-295 702
Förändring av kortfristiga fordringar		-78 862	80 094
Förändring av leverantörsskulder		-25 167	184 549
Förändring av kortfristiga skulder		190 368	152 300
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>72 610</b>	<b>183 998</b>
<b>Laddstolpar</b>			
Pågående projekt		0	-152 233
<b>Kassaflöde från pågående projekt</b>		<b>0</b>	<b>-152 233</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering		-386 752	-211 248
Kassa bank från Brf Björkenäsparken Södra 2		780 636	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>393 884</b>	<b>-211 248</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>466 494</b>	<b>-179 483</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		447 081	626 564
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>913 575</b>	<b>447 081</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Byggnadens komponenter bedöms ha följande nyttjandeperioder enligt nedan:

Stomme och grund	120 år
Stammar, värme, sanitet (VS)	60 år
El till gruppcentral	60 år
Fasad	60 år
Fönster	60 år
Inre UH (BRH:s ansvar)	120 år
Inre UH (BRF:s ansvar)	30 år
Yttertak	40 år
Hiss	25 år
Restpost övrig	120 år

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### Långfristiga skulder

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

#### Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna.

Föreningen har inga andra intäkter som skall beskattas i inkomstlaget näringsverksamhet och därigenom föreligger ingen uppskjuten skatt.

## Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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.

Driftsnetto

Resultat före avskrivningar.

Lån (kr/kvm)

De totala räntebärande skulderna genom den totala ytan i föreningen.

Sparande per kvm (%)

Årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört underhåll genom den totala ytan i föreningen.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder genom intäkter.

Energikostnad per kvm

Den totala energikostnaden (uppvärmning, el och vatten) genom den totala ytan.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkterna (%)

Föreningens årsavgifter genom de totala rörelseintäkterna.

## Not 2 Årsavgifter

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 557 111	1 217 628
	<b>3 557 111</b>	<b>1 217 628</b>

## Not 3 Övriga ordinära intäkter

	2023	2022
Hysesintäkter P-platser	131 600	52 600
Pantsättnings- och överlåtelseavgift	10 387	3 382
Övriga intäkter	6 876	500
Elstöd	13 952	0
	<b>162 815</b>	<b>56 482</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel och trappstädning	45 666	31 557
Trädgård och grönyteskötsel	135 646	64 244
Hisskostnader	47 064	24 934
Löpander reparationer och underhåll	79 015	16 278
El	152 053	48 672
Uppvärmning gas	810 413	335 799
Vatten och avlopp	144 370	52 853
Renhållning och sophämtning	54 900	21 568
Fastighetsförsäkring	79 362	27 752
Internet och kabeltv	165 254	62 947
	<b>1 713 743</b>	<b>686 604</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Ekonomisk förvaltning	188 580	85 748
Ersättning till revisor	18 055	17 930
Pantsättnings- och överlåtelseavgifter	7 829	3 846
Övriga administrativa och förvaltningskostnader	106 458	18 022
Medlemsavgift Bostadsrätterna*	0	9 290
Förbrukningsinventarier	0	758
	<b>320 922</b>	<b>135 594</b>

\* Kostnad för Medlemsavgift Bostadsrätterna är 0 år 2023 då föreningen betalade den 2022.

#### Not 6 Styrelsearvoden

	2023	2022
Styrelsearvode	26 750	19 720
Sociala avgifter styrelsearvode	6 592	3 562
	<b>33 342</b>	<b>23 282</b>

## Not 7 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	61 400 000	61 400 000
Övertag fusion	102 045 000	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>163 445 000</b>	<b>61 400 000</b>
Ingående avskrivningar	-2 982 556	-2 236 917
Årets avskrivningar	-1 892 218	-745 639
Övertag fusion	-4 586 316	
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 461 090</b>	<b>-2 982 556</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>153 983 910</b>	<b>58 417 444</b>
Taxeringsvärden byggnader	73 000 000	28 000 000
Taxeringsvärden mark	9 897 000	3 897 000
	<b>82 897 000</b>	<b>31 897 000</b>
Bokfört värde byggnader	131 925 071	52 731 472
Bokfört värde mark	22 058 839	5 685 972
	<b>153 983 910</b>	<b>58 417 444</b>

Fastighetens skattemässiga anskaffningsvärde uppgår till 149 343 323 kr.

## Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningen avser laddstolpar

	2023-12-31	2022-12-31
Inköp	176 250	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>176 250</b>	<b>0</b>
Årets avskrivningar	-17 625	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-17 625</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>158 625</b>	<b>0</b>

### Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 939 909	365 545
	<b>1 939 909</b>	<b>365 545</b>

### Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	61 176 000	25 300 000
	<b>61 176 000</b>	<b>25 300 000</b>

### Not 11 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller senare fem år efter balansdagen	54 572 352	21 289 332
	<b>54 572 352</b>	<b>21 289 332</b>

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Sparbanken Skåne	5,09	2024-09-10	7 244 564	7 308 564
Sparbanken Skåne	5,09	2024-09-10	7 264 880	7 302 504
Sparbanken Skåne	5,09	2024-11-10	7 336 880	7 374 504
Sparbanken Skåne	5,09	2024-11-10	11 651 574	
Sparbanken Skåne	5,15	2024-09-10	11 544 323	
Sparbanken Skåne	5,15	2024-09-10	11 463 891	
Kortfristig del av långfristig skuld			-56 506 112	-21 985 572
			<b>0</b>	<b>0</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			56 506 112	21 985 572

\*Lån som villkorsändras under år 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

I kortfristig del ovan ingår både klassificering av kortfristig skuld samt föreningens amorteringsplan som enligt 2024 är 386 752 kr.

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	274 419	42 385
Förutbetalda intäkter	0	110 941
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	212 092	142 816
	<b>486 511</b>	<b>296 142</b>

Löddeköpinge  
Datum framgår av elektronisk signatur

Christoffer Lindal Strand  
Ordförande

Birgitta Berg

Puck Thomson

## Revisorspåteckning

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

Malin Johannesson  
Revisor  
Borevision AB

Kent Backheim  
Revisor  
Föreningsvald revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

21.05.2024 10:48

SENT BY OWNER:

Anneli Gabrielsson · 15.05.2024 13:39

DOCUMENT ID:

BkGZJmMXR

ENVELOPE ID:

SygbkmGXC-BkGZJmMXR

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2023 Brf Björkenäsparken Södra.pdf

15 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Puck Anna Therése Thomson puck.thomson@headbrands.com	Signed Authenticated	16.05.2024 17:58 16.05.2024 17:57	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.110.200
2. Birgitta Kristina Berg berg.birgitta@telia.com	Signed Authenticated	17.05.2024 14:00 17.05.2024 13:58	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.159.61
3. CHRISTOFFER LINDAL STRAND christoffer.lindal86@gmail.com	Signed Authenticated	17.05.2024 16:06 17.05.2024 16:06	eID Low	Swedish BankID IP: 78.67.22.69
4. KENT BACKHEIM backheimk@gmail.com	Signed Authenticated	17.05.2024 16:25 17.05.2024 16:19	eID Low	Swedish BankID IP: 78.69.52.60
5. MALIN JOHANNESSON malin.johannesson@borevision.se	Signed Authenticated	21.05.2024 10:48 18.05.2024 08:04	eID Low	Swedish BankID IP: 4.245.118.122

\* 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



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Björkenäsparken Södra, org.nr. 769631-9768

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Björkenäsparken Södra för räkenskapsåret 2023.

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 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Björkenäsparken Södra för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 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 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

### Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens kostnader samt avsättningar till fonder. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är lägre än vad som erfordras enligt föreningens stadgar.

Löddeköping

Digitalt signerad av

Malin Johannesson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Kent Beckheim  
Av föreningen vald revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

21.05.2024 11:29

SENT BY OWNER:

Anneli Gabrielsson · 20.05.2024 08:55

DOCUMENT ID:

HyF0Q\_\_m0

ENVELOPE ID:

HJgBR7u\_7A-HyF0Q\_\_m0

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Björkenäsparken Södra.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>MALIN JOHANNESSON</b> malin.johannesson@borevision.se	Signed Authenticated	21.05.2024 10:48 21.05.2024 10:40	eID Low	Swedish BankID IP: 52.166.4.227
<b>KENT BACKHEIM</b> backheimk@gmail.com	Signed Authenticated	21.05.2024 11:29 21.05.2024 11:26	eID Low	Swedish BankID IP: 78.69.52.60

\* 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