



ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Bävorn



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bävem med säte i Enköping org.nr. 717000-0280 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1944. Föreningens stadgar registrerades 2024-03-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Enköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Enköping Sankt Iljan 13:1	1943-11-26	1944

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	p-platser	0
15	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	879
Totalt 16 objekt		879

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 4 st 1.5 rok, 6 st 2 rok, 3 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Thomas Sellin	Ordförande
Caroline Nord	Ledamot
Michaela Rosgårdh	Ledamot
Wilma You Bolkeus	Suppleant
Simona Vaitkuvienė	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Caroline Nord, Simona Vaitkuvienė och Wilma You Bolkeus. Lena Lundvall och Dennis Berglind lämnade styrelsen under året.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsen.

Revisorer har varit: Lizette Söderdahl med Josefin Wiebe som suppleant från BoRevision i Sverige AB, valda av föreningen.

Valberedning har varit: Tiiu Åberg (sammankallande) och Jacob Larsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14. På stämman deltog 5 röstberättigade medlemmar.

Extrastämma för anta nya stadgar hölls den 2023-01-26.

Extrastämma för anta nya stadgar hölls den 2023-08-02.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 46 001 kr. Fritt eget kapital uppgår efter detta räkenskapsår till 331 051 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har inte genomförts under året.

Årsavgiften förändrats fr.o.m. 2024-01-01 med +20%. Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +15%.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalys på sid 9.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 4 385 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 1 285 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1900*	Ytterväggen tilläggsisolerad
1900*	Moderna vridfönster monterade i samtliga lägenheter (besiktigades 2011-06-28)
1900*	Säkerhetsdörrar monterats till samtliga lägenheter
1900*	Jordad trefas el (400 V) finns i huset, dock ej i samtliga lägenheter
1900*	Bredband från Lidén data
1900*	Kabel-TV från Telenor
1994	Avloppsstammarna på lägenheternas våningsplan (ej i källaren eller mellan våningarna) har bytts ut
2007	SPA med bastu och dusch har inretts i källaren
2021	Vattenavhårdare har installerats
2021	Spolpatrullen har spolat och fräst avloppsstammarna
2021	Nya brandlarm med centralenhet och brandsläckare har installerats i källaren och på vinden

*Vid år 1900 så saknas information om när åtgärden genomfördes.

I huvudsak har skötseln av fastigheten lagts ut på entreprenad enligt följande:

- HSB Boservice i Uppland, Ekonomisk förvaltning
- HSB Boservice i Uppland, Jourtjänst
- Ena Energi AB, Fjärrvärme
- Enköpings Fastighet & Trädgård AB, Städning av trapphus och tvätt- och torkrum
- EON, Elavtal
- Telenor, TV
- Trygg-Hansa, Fastighetsförsäkringar
- VafabMiljö, Avfallshantering

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 15 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 16.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	9	49	-308	49	85
Skuldsättning, kr/kvm	2 046	1 981	2 031	2 082	2 132
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	257	237	253	197	202
Årsavgifter, kr/kvm	661	551	531	511	508
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	99	101	101	101
Totala intäkter, kr/kvm	663	555	526	506	503
Nettoomsättning, tkr	583	488	463	445	442
Resultat efter finansiella poster, tkr	-46	-22	-336	-22	2
Soliditet, %	15	19	19	29	29

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	35 233	0	0	35 233
Underhållsfond, kr	3 100	0	1 285	4 385
S:a bundet eget kapital, kr	38 333	0	1 285	39 618
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	416 851	-38 514	-1 285	377 052
Årets resultat, kr	-38 514	38 514	-46 001	-46 001
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	378 337	0	-47 286	331 051
S:a eget kapital, kr	416 670	0	-46 001	370 669

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1285 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	377 052
Årets resultat, kr	-46 001
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	331 051

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-1 285
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	329 766

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	582 717	484 151
Summa rörelseintäkter		582 717	484 151
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-422 113	-390 588
Övriga externa kostnader	4	-28 529	-13 515
Personalkostnader och arvoden	5	-38 396	-11 711
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-53 698	-65 566
Summa rörelsekostnader		-542 736	-481 380
Rörelseresultat		39 981	2 771
Finansiella poster	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		146	24
Räntekostnader och liknande resultatposter		-86 128	-41 309
Summa finansiella poster		-85 982	-41 285
Resultat efter finansiella poster		-46 001	-38 514
Resultat före skatt		-46 001	-38 514
Årets resultat		-46 001	-38 514

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	2 147 637	2 195 402
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	5 933
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>2 147 637</u>	<u>2 201 335</u>
Summa anläggningstillgångar		2 147 637	2 201 335
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		0	14 334
Övriga fordringar	9	175 070	75 878
Aktuell skattefordran		8 505	9 555
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	32 991	4 614
Summa kortfristiga fordringar		<u>216 566</u>	<u>104 381</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	11	34 620	25 389
Summa kassa och bank		<u>34 620</u>	<u>25 389</u>
Summa omsättningstillgångar		251 186	129 770
SUMMA TILLGÅNGAR		2 398 823	2 331 105

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		35 233	35 233
Fond för yttre underhåll		4 385	3 100
		<hr/>	<hr/>
Summa bundet eget kapital		39 618	38 333
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		377 052	416 851
Årets resultat		-46 001	-38 514
		<hr/>	<hr/>
Summa fritt eget kapital		331 051	378 337
Summa eget kapital		370 669	416 670
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	1 798 610	1 740 964
Leverantörsskulder		48 039	25 312
Övriga skulder	13	84 096	67 056
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	97 409	81 103
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		2 028 154	1 914 435
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 398 823	2 331 105

Kassaflödesanalys	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	-46 001	-38 514
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	53 698	65 566
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	7 697	27 052
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-17 258	9 431
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	57 123	64 569
Kassaflöde från löpande verksamhet	47 562	101 052
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	57 646	-44 368
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	57 646	-44 368
Årets kassaflöde	105 208	56 684
Likvida medel vid årets början	101 228	44 544
Likvida medel vid årets slut	<u>206 436</u>	<u>101 228</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Uppsala in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd, BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag, samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

Fastigheter

Avskrivning av byggnader sker enligt en 123-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 44 år. Inventarier skrivs av linjärt med 20 % per år.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 1,8 Mkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en s.k. äkta bostadsrättsförening belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamhet som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	581 040	484 485
Avsättning till inre fond	-1 998	-4 000
Hysesintäkter p-platser	2 799	3 666
Avgift vid andrahandsuthyrning	876	0
Övriga intäkter	0	0
Summa nettoomsättning	582 717	484 151

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
<i>Driftkostnader</i>		
Serviceavtal	3 881	7 000
Entreprenadstäd	24 015	23 221
Förbrukningsmaterial	5 822	0
Reparationer	9 076	14 135
Elavgifter	22 209	22 830
Uppvärmning	128 659	131 536
Vatten och avlopp	74 939	54 349
Sophämtning	27 309	25 428
Fastighetsförsäkringar	27 449	22 209
Kabel-TV, bredband m.m	21 731	18 143
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	23 835	22 785
Administrativ förvaltning enligt avtal	38 879	18 750
Övriga externa tjänster, drift	3 906	19 227
Studie- och fritidsverksamhet	8 803	6 875
Övriga driftskostnader	1 600	4 100
Summa driftkostnader	422 113	390 588
<i>Underhållskostnader</i>		
Summa underhållskostnader	0	0
Summa fastighets- och driftkostnader	422 113	390 588

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	6 112	0
Konsultarvoden	432	1 015
Revisionsarvode extern revisor	15 000	12 500
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	6 985	0
Summa övriga externa kostnader	28 529	13 515

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Styrelsearvoden	210	-210
Arvoden föreningsrevisor	0	2 100
Övriga arvoden	29 000	7 500
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	9 186	2 321
Summa personalkostnader och arvoden	38 396	11 711

Föreningen har ingen anställd personal

Not 6 Finansiella poster

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	129	24
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	17	0
Räntekostnader	-86 128	-41 309
Summa finansiella poster	-85 982	-41 285

Upplysningar till balansräkningen**Not 7 Byggnader och mark**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	3 105 357	3 105 357
Ingående avskrivning på byggnader	-988 963	-941 198
Årets avskrivningar, byggnader	-47 765	-47 765
Bokförda värden byggnader	2 068 629	2 116 394
Mark	79 008	79 008
Utgående redovisat värde byggnader och mark	2 147 637	2 195 402
Taxeringsvärde byggnad	7 200 000	7 200 000
Taxeringsvärde mark	3 513 000	3 513 000

Not 8 Maskiner och inventarier

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	368 160	368 160
Ingående avskrivningar på inventarier	-362 227	-344 426
Årets avskrivning på inventarier	-5 933	-17 801
Utgående redovisat värde	0	5 933

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	171 816	75 839
Skattekonto	3 254	39
Summa övriga fordringar	175 070	75 878

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	0	944
Försäkringspremier	31 165	2 021
Kabel-TV avgifter m.m.	1 826	1 649
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	32 991	4 614

Not 11 Kassa och bank

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Bank	34 620	25 389
Summa kassa och bank	34 620	25 389

Not 12 Skulder till kreditinstitut

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	1 798 610	1 740 964
Summa långfristiga skulder	1 798 610	1 740 964
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	2 707 400	2 707 400
Summa ställda säkerheter	2 707 400	2 707 400

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank	5,07	2024-01-06	<u>1 798 610</u>
Summa			1 798 610
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-61 668
Avgår lån för omförhandling 2024			<u>-1 696 596</u>
Totalt			0

Beräknad skuld till kreditgivare om 5 år 1 490 270

Not 13 Övriga skulder

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Fond för inre underhåll	51 399	52 743
Källskatt för arvoden och personallöner	24 340	7 815
Avräkning sociala avgifter	8 357	2 874
Övriga kortfristiga skulder	0	3 624
Summa övriga skulder	84 096	67 056

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Arvode revision	15 000	12 500
Elavgifter	2 107	2 103
Uppvärmningskostnader	17 825	16 025
Förutbetalda hyror och avgifter	62 477	46 160
Upplupna räntekostnader	0	4 315
	<hr/>	<hr/>
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	97 409	81 103

Enköping enligt digital signering

Thomas Sellin

Caroline Nord

Michaela Rosgårdh

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Cornelia Gustafsson

BoRevision AB, vald av föreningen

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Bävern, org.nr. 717000-0280

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bävern för räkenskapsåret 2023.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bävern för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 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.

Enköping

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Bävren signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

THOMAS SELLIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 17:47:58



CAROLINE NORD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 08:29:06



MICHAELA ROSGÅRDH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 12:32:52



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 10:41:47



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Bävren signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 10:42:37

