

Brf Björknäs
Org nr 798500-0129

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Styrelsen för Brf Björknäs får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16 på Församlingsgården.

Verksamhetens art och inriktning

Föreningen är ett privatbostadsföretag och har som ändamål att upplåta bostäder åt medlemmarna och främja deras ekonomiska intresse. Fastigheterna är belägna i Kv. Vitsippan 19 och 20 i Bodens Kommun med adresser Björknäsvägen 1 och 3. Husen färdigställdes år 1945 för en sammanlagd produktionskostnad av 600 000 kronor och innehåller 24 bostäder om 1 679 kvm.

Lägenheter	Antal
2 rum och kök	16
3 rum och kök	4
4 rum och kök	4
Summa	24

Av föreningens 24 medlemslägenheter har under räkenskapsåret 2 (3) stycken överlåtits.

Underhållsplan är upprättad och ska tas upp regelbundet vid styrelsemöten för att kontrollera så att planen är aktuell och att planerade åtgärder genomförs.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar, inkluderad den kollektiva bostadsrättsförsäkring. Trapp och källarstädning ombesörjs av medlemmarna. Fastighetskötseln utförs av TREAB fastighetsbolag.

Vicevärd: Kerstin Skarin

Avgifter och hyror

För 2023 har en avgiftshöjning skett med 7%. Ingen avgiftshöjning 2024.

Medlemsantal

Föreningen hade vid årets slut 29 medlemmar

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning

Anders Eriksson	Ordförande
Britt Gustavsson	Sekreterare
Robin Holmström	Ledamot
Kerstin Skarin	Ledamot
Per Eriksson	Ledamot
Agneta Holmström	Suppleant

Styrelsen har hållit 4 (5) protokollförda sammanträden under året.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Anders Eriksson och Kerstin Skarin, två i förening.

Revisorer


Revisorer har varit Nicklas Larsson samt Luleå Revisionskontor AB.

Valberedningen

Valberedningen har varit Maria Perä (ordförande) och Agneta Holmström.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Årsavg bostäder, kr/kvm	650	572	552	547	536
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkterna	99				
Skuldsättning kr/kvm	494	513	533	553	667
Yttre underhållsfond, kr/kvm	1181	1122	1062	1069	1010
Driftkostnad, kr/kvm	448	447	531	457	411
Energikostnad, kr/kvm	203				
Sparande per kvm	166				
Genomsnittlig ränta, fastighetslån	2,11	2,05	1,81	1,85	2,00
Räntekänslighet procent	0,81				

Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkning av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren. Se definitioner not 1. 

Förändring av eget kapital

	Insats- kapital	Fond för yttre underhåll	Balanserade vinstmedel	Årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital vid årets ingång	30 000	1 883 142	845 965	197 245	2 956 352
Avsättning till yttre fond enligt plan	-	100 000	-100 000	-	-
Balansering av föregående års resultat	-	-	197 245	-197 245	-
Årets resultat	-	-	-	197 789	197 789
Eget kapital vid årets utgång	30 000	1 983 142	943 210	197 789	3 154 141

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början	1 883 142
Av styrelsen beslutad avsättning till fond enligt plan	100 000
Fondbehållning vid årets slut	<u>1 983 142</u>

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	943 210
Årets resultat	197 789
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>1 140 999</u>
Styrelsen föreslår att resultatet disponeras enligt följande	
Balanseras i ny räkning	<u>1 140 999</u>

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning

Resultaträkning	Not	2023	2022
Nettoomsättning	2	1 100 304	1 037 497
Övriga rörelseintäkter	2	2 625	6 629
		<u>1 102 929</u>	<u>1 044 126</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-752 734	-700 027
Personalkostnader	4	-54 116	-50 663
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-80 500	-78 170
Summa rörelsens kostnader		<u>-887 350</u>	<u>-828 860</u>
Rörelseresultat		215 579	215 266
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	89	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-17 879	-18 021
Summa resultat från finansiella poster		<u>-17 790</u>	<u>-18 021</u>
Resultat efter finansiella poster		197 789	197 245
Årets vinst		<u>197 789</u>	<u>197 245</u> ✓

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	7	2 399 885	2 475 643
Inventarier, verktyg och installationer	8	25 189	6 633
		<hr/>	<hr/>
		2 425 074	2 482 276
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		2 425 074	2 482 276
		<hr/>	<hr/>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts- och hyresfordringar		189 146	191 378
Aktuella skattefordringar		1 819	1 819
Övriga kortfristiga fordringar		477	388
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	55 904	51 969
		<hr/>	<hr/>
		247 346	245 554
		<hr/>	<hr/>
<u>Kassa och bank</u>	10	1 745 764	1 467 893
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		1 993 110	1 713 447
		<hr/>	<hr/>
Summa tillgångar		4 418 184	4 195 723

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser		30 000	30 000
Yttre underhållsfond		1 983 142	1 883 141
		<hr/>	<hr/>
		2 013 142	1 913 141
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad resultat		943 210	845 965
Årets vinst		197 789	197 245
		<hr/>	<hr/>
		1 140 999	1 043 210
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital		3 154 141	2 956 351
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	795 822	828 914
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		795 822	828 914
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	33 092	33 092
Leverantörsskulder		68 570	17 697
Övriga kortfristiga skulder	12	14 976	12 443
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	351 583	347 226
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		468 221	410 458
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital och skulder		4 418 184	4 195 723

Kassaflödesanalys	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		215 579	215 266
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	14	80 500	78 170
Erhållen ränta		89	-
Erlagd ränta		-17 900	-18 568
		<u>278 268</u>	<u>274 868</u>
Ökning/minskning kundfordringar		2 232	-13 955
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-4 024	1 561
Ökning/minskning leverantörsskulder		50 873	-126 271
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		6 912	4 520
		<u>334 261</u>	<u>140 723</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-23 298	-
		<u>-23 298</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Finansieringsverksamheten			
Amortering av skuld		-33 092	-33 092
		<u>-33 092</u>	<u>-33 092</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Årets kassaflöde		277 871	107 631
Likvida medel vid årets början		1 467 893	1 360 262
		<u>1 745 764</u>	<u>1 467 893</u>
Likvida medel vid årets slut			

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Björknäs upa har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Års- och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Allmänna råd och vägledning om kompletterande upplysningar mm i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell bedömning beräknas inflyta.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent. Outnyttjat underskott från tidigare år uppgår till 12 074 kr.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme & grund	100 år
Stomkompletteringar/innerväggar	50 år
Värme & sanitet	50 år
Övrigt	50 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Yttertak	40 år
El	40 år
Köksinredning	30 år
Ventilation	25 år
Inre ytskick & vitvaror	15 år
Styr & övervakningssystem	15 år

Nedskrivningar av materiella tillgångar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

I resultaträkningen redovisas nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar i den funktion där tillgången nyttjas. ~~✓~~

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder, och låneskulder. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från dessa har löpt ut. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelse har reglerats eller på annat sätt upphört.

Avgiftsfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringen av föreningens likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgifter

Med årsavgift avses avgift som tas ut för ytor som upplåts med bostadsrätt, elavgifter och kabel-tv.

Sparande per kvadratmeter

Justerat resultat i förhållande till antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Genomsnittlig låneränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till fastighetens genomsnittliga fastighetslån.

Skuldsättning per kvadratmeter

Räntebärande skulder i förhållande till antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet

Visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas vid ökade räntekostnader. Räntebärande skulder i förhållande till föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvadratmeter

Föreningens kostnader för el, uppvärmning och vatten i förhållande till antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Not 2 Intäkternas fördelning

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Årsavgifter	1 020 526	960 171
Hysesintäkter	8 450	2 638
Elavgifter	46 848	50 208
Kabeltv	24 480	24 480
Summa	<u>1 100 304</u>	<u>1 037 497</u>

I årsavgifter ingår förutom avgift för bostad även värme och vatten.

Övriga intäkter	<u>2 626</u>	<u>6 629</u>
Summa	<u>2 626</u>	<u>6 629</u>

Not 3 Drift

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Fastighetsskötsel	80 901	62 918
Reparationer och underhåll	28 428	45 883
El	77 357	74 226
Fjärrvärme	220 675	201 328
Vatten	81 791	76 963
Sophämtning	29 317	25 959
Förvaltningskostnader	86 148	79 632
Övriga driftskostnader	148 118	133 118
Summa	<u>752 735</u>	<u>700 027</u>

Not 4 Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Förtroendevalda		
Styrelsen enligt stämmobeslut	22 300	22 900
Vicevärd	14 000	14 000
Medlemsarbete	9 000	5 850
Sociala kostnader	8 816	7 913
Totalt	<u>54 116</u>	<u>50 663</u> ✓

Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ränteintäkter från bank	2	-
Skattefria ränteintäkter	87	-
	<u>—</u>	<u>—</u>
Summa	<u>89</u>	<u>0</u>

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	17 879	18 021
	<u>—</u>	<u>—</u>
Summa	<u>17 879</u>	<u>18 021</u>

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ingående anskaffningsvärden	4 468 675	4 468 675
	<u>—</u>	<u>—</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 468 675	4 468 675
	<u>—</u>	<u>—</u>
Ingående avskrivningar	-1 993 032	-1 917 274
Årets avskrivningar	-75 758	-75 758
	<u>—</u>	<u>—</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 068 790	-1 993 032
	<u>—</u>	<u>—</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>2 399 885</u>	<u>2 475 643</u>

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ingående anskaffningsvärden	23 560	23 560
Årets förändringar		
-Inköp	23 298	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 858	23 560
Ingående avskrivningar	-16 927	-14 515
-Avskrivningar	-4 742	-2 412
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 669	-16 927
Utgående restvärde enligt plan	<u>25 189</u>	<u>6 633</u>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Upplupna ränteintäkter	544	575
Övriga poster	55 360	51 394
	<hr/>	<hr/>
	<u>55 904</u>	<u>51 969</u>

Not 10 Likvida medel

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Swedbank	1 741 691	1 466 318
Kassa	4 073	1 575
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>1 745 764</u>	<u>1 467 893</u> ✓

Not 11 Upplåning

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Räntebärande skulder		
<u>Långfristiga skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	795 822	828 914
Summa	795 822	828 914
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	33 092	33 092
Summa	33 092	33 092
Summa räntebärande skulder	<u>828 914</u>	<u>862 006</u>
Förfallotider		
<u>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</u>		
Skulder till kreditinstitut	663 454	696 546
Summa	<u>663 454</u>	<u>696 546</u>

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t o m</u>	<u>Skuld</u>	<u>Amorteringar år 2023</u>
Swedbank	2,62	2027-02-25	413 626	9 092
Stadshypotek	1,60	2025-09-30	<u>415 288</u>	<u>24 000</u>
			828 914	33 092

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Personalens källskatt	6 160	4 530
Övriga skulder	8 816	7 913
Summa	<u>14 976</u>	<u>12 443</u>

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	993	1 015
Förutbetalda intäkter	272 507	273 204
Övriga poster	78 083	73 007
Summa	<u>351 583</u>	<u>347 226</u>

Not 14 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Avskrivningar	80 500	78 170
Summa justeringar	<u>80 500</u>	<u>78 170</u>

Not 15 Eventualförpliktelser

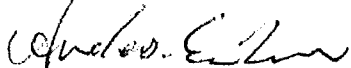
Enligt styrelsens bedömning har föreningen inga eventualförpliktelser.

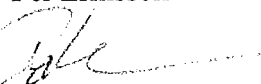
Not 16 Ställda säkerheter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
För egna avsättningar och skulder		
Fastighetsinteckningar	2 120 000	2 120 000
Summa ställda säkerheter	<u>2 120 000</u>	<u>2 120 000</u> ✓

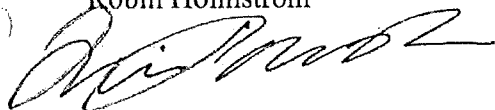
Boden 2024-04-16

Anders Eriksson
Ordförande



Per Eriksson




Robin Holmström



Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-24

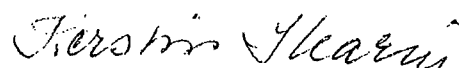

Nicklas Larsson
Av föreningen vald revisor


Monika Åström
Auktoriserad revisor

Britt Gustavsson
Sekreterare



Kerstin Skarin



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Björknäs

Org.nr 798500-0129

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Björknäs 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 2023-12-31 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 BRF Björknäs för räkenskapsåret 2023 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.

Luleå

2024-04-24


Monika Åström
Auktoriserad revisor

Boden 2024-04-20


Niklas Larsson
Av föreningen vald revisor