

Årsredovisning för

Brf Bävern

778000-6990

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen för Brf Bävern, 778000-6990, avger härmed följande årsredovisning.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Bjurhovda 2 i Västerås kommun med adress Benvägen 2-30 jämna nummer som består av tre flerbostadshus och omfattar totalt 132 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Fastigheten förvärvades 1967 och är upplåten med tomträtt som skrivs om år 2027. Föreningen har 62 parkeringsplatser med motorvärmare och 27 parkeringsplatser utan motorvärmare. Föreningen har även 4 parkeringsplatser för elbilar.

Lägenhetsfördelningen:

20 st 1 r o k
40 st 2 r o k
72 st 3 r o k

Byggnadernas totalyta är 9 722 kvadratmeter, lägenhetsyta 9 722 kvadratmeter och lokalyta 0 kvadratmeter. Nybyggnadsår 1968, värdeår 1968.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening).

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Länsförsäkringar Bergslagen. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. I försäkringen ingår bostadsrättstillägget för medlemmarna.

Föreningen är medlem i Samfälligheten Bjurhovda Förvaltningsförening. Samfälligheten förvaltar parkeringar och gemensamma vägar.

Föreningen har upprättat en underhållplan som sträcker sig 30 år framåt i tiden.

Genomförda åtgärder:	År
Rörstamsbyte	1993
Omläggning tak	1994
Omputsning fasad	1999
Renovering av balkonger	1999
Markarbeten gård	2000
Utbyggnad uteplatser nedre våning	2010
Inglasning balkonger och uteplatser	2015
Takläggning av samtliga hus	2017
Renovering av socklar runt om husen	2017
Obligatorisk Ventilationskontroll, OVK	2018
Putsningsarbeten socklar runt om husen	2018
Förbättring utemiljö, utegrill, nya bänkar	2018
Renovering loftgångarna	2018
Nya takfläktar	2018
Renovering fasader, loftgångarna	2019
Byte av låskistor i alla ytterdörrar	2020
Byggnation av nya källarförråd	2020
Kameror uppsatta vid tvättstuga och soprum	2020
Filmat och inspekterat alla rör i grunden	2020
Nya användarnoder, internet	2021
Nytt passer- och bokningssystem	2022
Solceller, etapp 1	2022
Solceller, etapp 2	2023

Föreningen har avtal med:

Ekonomisk förvaltning
Fastighetsskötsel
Internetleverantör
Kabel-TV
Hostingtjänst
Saneringsförsäkring
Tomträtt
Fastighetsförsäkring

Mark Fastighet Mälardalen AB
Bredablick
Stadsnät
Bild AT, Telia Sverige AB
Certego
Anticimex
Västerås Stad
Länsförsäkringar Bergslagen

Styrelsen

Vald till stämman

Carina Larsson	Ordförande	2024
Alexander Karlsson	Ledamot	2024
Ulla Leveborn	Ledamot	2024
Ulf Eklund	Ledamot	2025
Maria Tsimopoulos	Ledamot	2025

Mikael Öhberg	Suppleant	2024
Ann-Sofi Widell	Suppleant	2024

Valberedning

Tomas Andersson	2024
-----------------	------

Revisorer

Mats Christensson	Ordinarie Extern
MGC Revision	

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda sammanträden.
Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Byte av leverantör av fastighetsskötsel och trädgårdstjänster görs från den 1/1 2023. Byte från HJT till Bredablick. Föreningen har dock stora problem med leverantören.

- Installationen av solceller är slutförd och el började produceras under augusti, men anläggningen är ännu inte slutbesiktigad. Solcellerna producerar el under perioden april-september årligen. Okt-mars står solen för lågt.

- Avgifterna höjs med 200 kr per lägenhet per månad från den 1/1 2023 samt höjning av parkeringsplatser med elladdning till 700 kr per månad..

Föreningens ekonomi

Under året har tre lån hos Stadshypotek omsatts på tre år med 4,14% samt 4,59% ränta.
Lån nr 234362 amorterades i sin helhet.
Två av föreningens lån förfaller under 2024.

Under föregående år bokfördes en faktura från Solar Invest (622 500 kr) felaktigt som planerad underhållskostnad. Detta har rättats till och ska bokföras som investering när solcellerna är slutbesiktade. Vid rättelsen uppstår därför en intäkt på samma summa som påverkar föreningens resultat positivt.

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 132 st

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 160 (160).

Under räkenskapsåret har 7 (7) st bostadsrätter överlåtit.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	692	640	640	627
Årsavgift (%) andel av totala rörelseintäkter	87			
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta, kr	3300	3601	3643	3875
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3300			
Energikostnad per kvm totalyta, kr	199			
Uppvärmningskostnad per kvm totalyta, kr	121	114	117	104
Elkostnad per kvm totalyta, kr	40	18	15	14
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	38	35	31	29
Kapitalkostnad per kvm totalyta, kr	80	50	50	53
Räntekänslighet (%), lån/intäkter	5			
Sparande per kvm totalyta av tot int, kr	161			
Nettoomsättning, tkr	7005	6673	6433	6279
Resultat efter finansiella poster, tkr	1129	231	745	757
Soliditet, %	3	0	0	0

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har solceller samt IMD.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Eget Kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	178 500			178 500
Uppskrivningsfond	645 000			645 000
Fond för yttre underhåll	1 093 878	415 800	-711 125	1 389 203
Summa bundet eget kapital	1 917 378			2 212 703
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 106 230	-415 800	942 525	-2 632 955
Årets resultat	1 129 073	1 129 073	-231 400	231 400
Summa fritt eget kapital	-977 157			-2 401 555
Summa eget kapital	940 221			-188 852

Resultatdisposition

	Belopp
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Årets resultat	1 129 073
Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande yttre fond	-2 401 555
Reservering till fond enligt stadgar, 3% x taxvärde	-223 200
Reservering till fond utöver stadgar	-192 600
Av fond för yttre underhåll ianspråktagas	711 125
Summa balanserat resultat	-977 157
Styrelsen föreslår att medlen disponeras:	
Reservering till fond för yttre underhåll utöver stadgar	-622 500
Att i ny räkning överförs	-1 599 657

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	1	7 005 270	6 673 118
Övriga rörelseintäkter		730 538	43 137
		7 735 808	6 716 255
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader	2	-4 312 143	-4 410 001
Övriga externa kostnader	3	-307 162	-308 985
Personalkostnader	4	-220 128	-221 342
Avskrivningar	5	-1 058 132	-1 058 129
		-5 897 564	-5 998 457
RÖRELSERESULTAT		1 838 244	717 798
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		73 083	1 115
Räntekostnader		-782 254	-487 513
		-709 171	-486 398
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 129 073	231 400
ÅRETS RESULTAT		1 129 073	231 400

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	27 206 097	28 264 229
Maskiner och inventarier	7	-	-
Pågående byggnation		2 259 984	-
		<u>29 466 081</u>	<u>28 264 229</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Insatser		12 920	12 920
Långfristiga värdepappersinnehav		7 920	7 920
		<u>20 840</u>	<u>20 840</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>29 486 921</u>	<u>28 285 069</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		30 067	31 228
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	345 698	333 515
		<u>375 765</u>	<u>364 743</u>
Kassa och bank		4 476 576	7 690 314
Summa omsättningstillgångar		<u>4 852 341</u>	<u>8 055 057</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>34 339 262</u>	<u>36 340 126</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		178 500	178 500
Uppskrivningsfond		645 000	645 000
Fond för yttre underhåll	9	1 093 878	1 389 203
		<u>1 917 378</u>	<u>2 212 703</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 106 230	-2 632 955
Årets resultat		1 129 073	231 400
		<u>-977 157</u>	<u>-2 401 555</u>
Summa eget kapital		<u>940 221</u>	<u>-188 852</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	20 834 879	21 837 122
		<u>20 834 879</u>	<u>21 837 122</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		11 252 654	13 173 489
Leverantörsskulder		561 227	800 561
Skatteskulder		26 847	18 964
Övriga skulder		52 207	50 671
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	671 227	648 171
		<u>12 564 162</u>	<u>14 691 856</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>34 339 262</u>	<u>36 340 126</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 129 073	231 400
Avskrivningar	1 058 132	1 058 129
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 187 205	1 289 529
 Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar Kortfr fordringar	-11 022	-85 848
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder Kortfr skulder	-206 859	378 689
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 969 324	1 582 370
 Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 259 984	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 259 984	
 Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-2 923 078	-404 228
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 923 078	-404 228
 Årets kassaflöde	-3 213 738	1 178 142
Likvida medel vid årets början	7 690 314	6 512 172
Likvida medel vid årets slut	4 476 576	7 690 314

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag samt kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning BFNAR 2023:1.

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

Låneskulden om fem år är här endast framräknad med hänsyn till de planenliga amorteringarna.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Tillkommande anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar har tillämpats.

Avskrivningar	2023
Byggnader	55 år
Fastighetsförbättringar	50 år
Port/säkerhetsdörr	20 år
Parkering	25 år
Inglasning balkonger	60 år
Inventarier	5 år
Värmeutjämning, element	20 år
Fibernoder	5 år

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1

ÅRSavgIFTER OCH HYROR

	2023	2022
Årsavgifter	6 724 967	6 408 168
Hysesintäkter	279 450	264 950
Övrigt	853	
Summa	7 005 270	6 673 118

Felaktigt bokförd kostnad i bokslut 2022	622 500	
Övriga intäkter	108 038	43 137
Summa	730 538	43 137

Not 2 DRIFTSKOSTNADER

Fastighetskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel entreprenad	511 376	401 746
Fastighetsskötsel enligt beställning	6 659	4 545
Snöröjning / sandning	11 250	19 014
Städning entreprenad	185 858	212 930
Städning enligt beställning	8 850	3 000
Gård	26 765	11 631
Serviceavtal	1 685	8 890
Förbrukningsmaterial	874	863
Störningsjour och larm		1 635
Övriga kostnader		11 605
Summa	753 317	675 859

Reparationer

	2023	2022
Bostadsrättslägenheter	18 850	
Tvättstuga	12 493	12 214
Entré/trapphus		6 667
Lås	31 226	67 928
VVS	136 369	127 244
Ventilation		13 736
Fasad	24 475	
Mark/gård/utemiljö	1 475	13 125
Garage/bilplatser	36 875	
Vattenskada	48 206	5 898
Asbestsanering		9 430
Summa	309 969	256 242

Periodiskt underhåll

Entré/trapphus		88 625
Elinstallation		622 500
Summa		711 125

Taxebundna kostnader

El	384 709	176 683
Värme	1 179 124	1 108 926
Vatten	369 554	344 214
Sophämtning/renhållning	276 058	275 125
Summa	2 209 445	1 904 948

Övriga driftskostnader

Försäkring	211 149	161 088
Tomträttsavgäld	125 300	125 300
Samfällighetsavgift	-16 370	-15 443
Kabel-tv	481 796	362 586
Bredband	27 789	27 788
Summa	829 664	661 319

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	209 748	200 508
Summa	209 748	200 508

TOTALT DRIFTSKOSTNADER

4 312 143 4 410 001

Not 3

ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	9 898	4 232
Ersättning till revisor	16 250	16 250
Föreningskostnader	305	299
Styrelseomkostnader	7 130	7 807
Förvaltningskostnader	232 300	217 189
Förvaltningskostnader, övriga	23 939	18 720
Administration	5 791	5 329
Korttidsinventarier		990
Konsultarvoden		23 750
Medlems- och föreningsavgifter	11 549	14 419
Summa	307 162	308 985

Not 4

PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	167 500	165 000
Sociala kostnader	52 628	51 842
Utbildning		4 500
Summa	220 128	221 342

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Not 5

AVSKRIVNINGAR

	2023	2022
Byggnad	787 349	787 347
Förbättringar	270 783	270 782
Summa	1 058 132	1 058 129

Not 6

BYGGNADER OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	52 255 979	52 255 979
Utgående anskaffningsvärde	52 255 979	52 255 979

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-23 991 750	-22 933 621
Årets avskrivningar enligt plan	-1 058 132	-1 058 129
Utgående avskrivning enligt plan	-25 049 882	-23 991 750

Planenligt restvärde vid årets slut

27 206 097	28 264 229
-------------------	-------------------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	55 000 000	55 000 000
Taxeringsvärde mark	19 400 000	19 400 000
74 400 000	74 400 000	74 400 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	74 400 000	74 400 000
74 400 000	74 400 000	74 400 000

Not 7

MASKINER OCH INVENTARIER

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början

2023-12-31

370 027

2022-12-31

370 027

Utgående anskaffningsvärde

370 027

370 027

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

-370 027

-370 027

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-370 027

-370 027

Redovisat restvärde vid årets slut

-

-

Not 8

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Fastighetsförsäkring

2023

234 114

2022

204 303

Tomträttsavgäld

31 325

31 325

Kabel-TV, Telia

80 259

80 356

Medlemsskap Bostadsrätterna

8 860

Avfallsavg Vafab

8 671

345 698

333 515

Not 9

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Vid årets början

1 389 203

973 403

Reservering enligt stadgar

223 200

223 200

Reservering enligt stämmobeslut

192 600

192 600

lanspråktagande enligt stämmobeslut

-711 125

Vid årets slut

1 093 878

1 389 203

Not 10

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2023-12-31	2023-12-31	2022-12-31	ändringsdag
Stadshypotek AB 218610	1,44%		1 960 230	2023-06-01
Stadshypotek AB 218611	1,44%		4 498 237	2023-06-01
Stadshypotek AB 219751	1,57%		3 924 060	2023-09-30
Stadshypotek AB 234362	3,79%		2 547 150	2023-12-01 Lån löst
Stadshypotek AB 221944	1,31%	5 495 390	5 556 114	2024-04-30
Stadshypotek AB 234363	3,85%	5 503 900	5 565 740	2024-12-01
Stadshypotek AB 225587	1,12%	6 405 000	6 475 000	2025-04-30
Stadshypotek AB 225926	1,18%	4 432 832	4 484 080	2025-06-01
Stadshypotek AB 236054	4,14%	1 938 570		2026-06-01
Stadshypotek AB 236055	4,14%	4 448 533		2026-06-01
Stadshypotek AB 237036	4,59%	3 863 308		2026-09-30
Summa skulder till kreditinstitut		32 087 533	35 010 611	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-11 252 654	-13 173 489	
		20 834 879	21 837 122	

Kapitalskulden om fem år (2028-12-31) är 30 207 893 kronor om föreningen amorterar i samma takt som idag. Beräkningen baseras på de planenliga amorteringarna (375 928 kr).

Not 11

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023	2022
Räntekostnader	60 340	54 743
Extern revisor	15 000	15 000
Förutbetalda avgifter och hyror	595 887	578 428
	<u>671 227</u>	<u>648 171</u>

Not 12

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ställda säkerheter	2 023	2 022
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	38 577 150	38 577 150
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 13

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

- Styrelsen arbetar kontinuerligt med att följa och uppdatera underhållsplanen.
- Anläggningen av solceller ska slutbesiktigas efter åtgärder av leverantören.
- Avgifterna höjs med 4% från den 1/1 2024.

Underskrifter

Västerås det datum som framgår av vår elektroniska signatur.

Carina Larsson
Ordförande

Ulf Eklund
Ledamot

Ulla Leveborn
Ledamot

Alexander Karlsson
Ledamot

Maria Tsimopoulos
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av min elektroniska signatur.

Mats Christensson
Auktoriserad revisor

Verification appendix

RESLY

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.

ID: 662265f94e01c4055a30c236

Finalized at: 2024-04-22 21:55:42 CEST

Title: Årsredovisning 2023, Brf Bävern.pdf

Digest: BhMa3x1hzeAIj0DpfpIDZkPZi++fs4luQeRgFhwVdFQ=

Initiated by: maria.lilja@markbolagen.se (*maria.lilja@markbolagen.se*) via MARK Fastighet Mälardalen AB 556788-8960

Signees:

- Mats Gustav Christensson signed at 2024-04-22 21:55:41 CEST with Swedish BankID (**19581007-XXXX**)
- Ulf Eric Eklund signed at 2024-04-19 15:50:39 CEST with Swedish BankID (**19581201-XXXX**)
- Ulla Leveborn signed at 2024-04-19 18:38:00 CEST with Swedish BankID (**19470331-XXXX**)
- Maria Therese Tsimopoulos signed at 2024-04-22 21:10:22 CEST with Swedish BankID (**19860508-XXXX**)
- Gerd Anna Carina Larsson signed at 2024-04-22 10:25:28 CEST with Swedish BankID (**19610429-XXXX**)
- Alexander Karlsson signed at 2024-04-22 09:11:36 CEST with Swedish BankID (**19920803-XXXX**)

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Bävorn
Org.nr. 778000-6990

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bävorn för år 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 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". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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. 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 Bävem för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 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 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.

Västerås den

Mats Christensson
Auktoriserad revisor

Verification appendix

RESLY

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.

ID: 662275944e01c4055a30d5b4

Finalized at: 2024-04-22 21:56:33 CEST

Title: Brf Bävern - Revisionsberättelse 2023.pdf

Digest: USWBTLtUTT15xjr4rPmw/Op/ZFyNCJqSDct1AusCz7I=

Initiated by: maria.lilja@markbolagen.se (*maria.lilja@markbolagen.se*) via MARK Fastighet Mälardalen AB 556788-8960

Signees:

- Mats Gustav Christensson signed at 2024-04-22 21:56:32 CEST with Swedish BankID (19581007-XXXX)