

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Prästbordet får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	8

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningens verksamhet omfattar ägande och förvaltande av fastigheten:

Orgeln 1                      Fältjägarvägen 34-44                      931 44 SKELLEFTEÅ

Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Föreningen bildades 1954-08-02 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-02. Föreningen beskattas som en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens säte är Skellefteå Kommun, Västerbottens län, den registrerade förvaltningsadressen är: Brf Prästbordet, c/o Nordvestor Förvaltning AB, Hörnellgatan 10 B, 931 30 Skellefteå.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Västerbotten, i försäkringen ingår kollektiv bostadsrättsförsäkring.

Byggnadsår: 1958  
Tomtareal: 9 295 kvm. Tomten ägs av föreningen.  
Boarea: 3 821 kvm

Föreningens hus består av 69 lägenheter. Samtliga upplåtna som bostadsrätt. Föreningens hus består av 3 huskroppar på 3 våningar och källarplan. Det finns en föreningslokal som kan hyras av boende i föreningen. Samtliga hus har gemensam tvättstuga i källarplan.

De olika bostadsrättstyperna fördelar sig enligt nedan.

1 rum o kokvrå	10	429,1
1 rum o kök	8	236
2 rum o kokvrå	5	260,7
2 rum o kök	22	1235,8
3 rum o kök	24	1659,6
	<b>69</b>	<b>3821,2</b> kvm

I föreningen finns det 20 motorvärmplatser, 26 carportar och 18 garage.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under våren 2023 investerade föreningen i 18 laddstolpar fördelat på carportar och garageplatser. Under senhösten så färdigställdes miljörummet för källsortering av avfall. Som planerat underhåll har målning av källarkorridor utförts i år.

För ovanstående investeringar har förening tagit 1 nytt lån på 1 miljon kronor, i samband med detta så flyttades även affärskontot till Handelsbanken eftersom samtliga föreningens lån är placerade där idag. Se mer information om räntor, bindningstider och lånebelopp under not 9.

Föreningen har under året fått påbackning från kommunen angående att OVK-protokoll ej skickats in, detta gäller en ventilationskontroll utförd 2019 som ej blev godkänd.

Föreningen följer den budget som antagits av styrelsen. Styrelsen beslutade att höja avgifterna för lägenheterna med 15% per 2024-01-01 med tanke på framtida underhåll och stigande räntor. Föreningen har en upprättad underhållsplan för framtida underhåll.

Föreningens större utförda projekt specificeras nedan:

	Senast utfört
Takreparation, dränering	1993
Fönster, trapphusdörrar	1997
Stambyte, köksrenov, badrum	2001
Balkongrenovering	2005
Takfönster	2012
Byggnation av 26 st carport	2015
Asfaltering	2017
Byte belysning källare, trapphus	2018-19
Byte garageportar	2020
Renovering tvättstugor	2021
Relining avloppledn, bottenplatta	2022
Miljöstuga	2023
Laddstolpar	2023

## Medlemsinformation

Förändringar i medlemsantalet

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	95	93
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	4	12
Antalet avgående medlemmar under året	-5	-10
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	<b>94</b>	<b>95</b>

Under året har 3 överlåtelse noterats (föreg. år 12 styck).

### Styrelse, revisorer och övriga förtroendevalda

Styrelsen har från och med den ordinarie föreningsstämman haft följande sammansättning:

<i>Ordinarie ledamöter</i>	Staffan Andersson	ordförande
	Emma Granberg	vice ordförande
	Pär Östlund	
	Karin Bergius, avgått på egen begäran under året	

<i>Suppleanter</i>	Gunnar Bergström
	Greger Bergman

I tur att avgå ur styrelsen är ordinarie ledamoten Emma Granberg samt fyllnadsval för vakant plats. De två suppleanter väljs på 1 år.

<i>Ordinarie revisor</i>	Erik Morén, auktoriserad revisor
--------------------------	----------------------------------

<i>Valberedning</i>	Styrelsen
---------------------	-----------

Nordvestor Förvaltning AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning under året. Fastighetsskötseln köper föreningen av Riksbyggen.

Vicevärd har Gunnar Bergström varit. Övrig förvaltning har handlagts av styrelsen.

## Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
<i>Historisk utveckling enligt årsredovisningar</i>				
Nettoomsättning, tkr	2933	2739	2699	2669
Resultat efter finansiella poster, tkr	162	-1717	-636	49
Soliditet %	34%	38%	64%	65%
Årsavgift kr/kvm, bostadsrätter	681	648	635	629
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89%	90%	91%	90%
Lån kr/kvm boyta	1221	1006	525	561
Avsättning underhållsfond kr/kvm boa	150	150	124	144
Sparande/kvm (kr/kvm boa)	236	174	565	223
Räntekänslighet (%)	1,8	1,6	0,8	0,9
Energikostnad/kvm (kr/kvm boa)	254	240	240	229
Fjärrvärme, Mwh	712	691	747	665
Vatten, kbm	3985	3736	3536	3741
Elförbrukn Mwh	45	42	33	30

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper sid 9-10  
Boa = boarea

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	256 330	3 471 169	703 134	-1 716 744	2 713 889
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll		575 000	-575 000		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-2 074 374	2 074 374		0
Balanseras i ny räkning			-1 716 744	1 716 744	0
Årets resultat				162 346	162 346
Belopp vid årets utgång	256 330	1 971 795	485 764	162 346	2 876 235

## Förslag till resultatdisposition

*Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:*

Balanserat resultat	485 764
Årets resultat	162 346
<b>Totalt att disponera</b>	<b>648 110</b>

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt plan	575 000
Extra avsättning till fond för yttre underhåll	0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-369 503
Balanseras i ny räkning	442 613
<b>Summa</b>	<b>648 110</b>

*Styrelsens förslag innebär följande utveckling av fond för yttre underhåll:*

Saldot efter senaste resultatdispositionen	1 971 795
Uttag motsvarande genomfört planerat underhåll	-369 503
Överföring till fond enligt styrelsens förslag (budget)	575 000
Extra avsättning enligt stämmobeslut	0
Utgående saldo underhållsfond enligt styrelsens förslag	<b>2 177 292</b>

## RESULTATRÄKNING

### FASTIGHETFÖRVALTNINGEN

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<i>Rörelseintäkter</i>	<b>Not</b>		
Nettoomsättning	2	2 933 250	2 739 375
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 933 250</b>	<b>2 739 375</b>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Fastighetskostnader	3	-2 075 006	-3 858 275
Övriga externa kostnader	4	-145 422	-169 456
Personalkostnader	5	-62 476	-58 975
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	6,7	-370 858	-309 108
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 653 761</b>	<b>-4 395 814</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>279 489</b>	<b>-1 656 439</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter o likn resultatposter		7 200	33
Räntekostnader o likn resultatposter		-124 342	-60 338
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-117 142</b>	<b>-60 305</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>162 346</b>	<b>-1 716 744</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>162 346</b>	<b>-1 716 744</b>

Samtliga tal i Resultat- och Balansräkningen är kronavrundade

## BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 10	7 144 886	5 646 858
Inventarier och installationer	7	4 177	18 063
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 149 063</b>	<b>5 664 921</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		11 858	11 017
Förutbetalda kostn o uppl intäkter		184 150	146 553
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>196 008</b>	<b>157 570</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	994 821	1 241 194
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>994 821</b>	<b>1 241 194</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 190 829</b>	<b>1 398 764</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 339 892</b>	<b>7 063 685</b>

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**      **Not**

<b>Eget kapital</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	256 330	256 330
Föreningens underhållsfond	1 971 795	3 471 169
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>2 228 125</b>	<b>3 727 499</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	485 763	703 134
Årets resultat	162 346	-1 716 744
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>648 110</b>	<b>-1 013 611</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 876 235</b>	<b>2 713 889</b>
<i>Långfristiga skulder</i>	9,10	
Fastighetslån	4 465 000	3 665 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>4 465 000</b>	<b>3 665 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	200 000	180 000
Leverantörsskulder	517 195	166 913
Övriga skulder	-96 360	9 776
Upplupna kostn o förutbet intäkter	377 822	328 107
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>998 657</b>	<b>684 796</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>8 339 892</b>	<b>7 063 685</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Redovisat resultat</b>	<b>162 346</b>	<b>-1 716 744</b>
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	370 858	309 108
Ändring skattekonto	878	-564
Ändring av kundfordringar	-1 720	-1 208
Ändring rörelsefordringar Ökn -, minskn +	-37 596	-5 024
Ändring av lev-skulder, ökn +, minskn -	350 282	-69 313
Ändring rörelseskulder, ökn +, minskn -	-56 421	33 583
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten</b>	<b>788 627</b>	<b>-1 450 162</b>
<i>Investering</i>		
Om- ny tillbyggnad, anläggningstillgångar	-1 855 000	0
IB Pågående från fjolåret	0	0
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering	-180 000	-160 000
Upptagning av lån	1 000 000	2 000 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-246 373</b>	<b>389 838</b>
Likvida medel vid årets början	1 241 194	851 356
Likvida medel vid årets slut	994 821	1 241 194



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

---

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

#### Värderingsprinciper

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 10-50 år

Inventarier, anläggningar och installationer 5-10 år

Markvärdet avskrivs ej

#### Underhåll/underhållsfond

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift för bostäder som är 1589kr/lgh för 2023, avgiften får dock vara högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. För lokaldelen är skatten 1% av taxeringsvärdet.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, s k äkta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 895tkr.

#### Exceptionella intäkter och kostnader

Om föreningen har haft intäkter eller kostnader som är exceptionella i fråga om storlek eller förekomst lämnas upplysning om arten och storleken i not till respektive resultatpost.

#### 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 balansomslutningen.

##### *Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt*

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter

##### *Skuldsättning/kvm (kr/kvm boa)*

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

### Sparande/kvm (kr/kvm boa)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive lägga till. 301kr/kvm eller mer räknas som högt, mindre är 120kr/kvm lågt.

### Räntekänslighet (%)

I procent vad 1 procent ökning av föreningens räntor skulle orsaka i ökning av årsavgifterna, 5-9% är normalt.

### Energikostnad/kvm

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvm ytor upplåtna med bostadsrätt. Ett riktmärke är 200kr/kvm. Många faktorer kan påverka, både i byggnad och leverantörer samt prisutveckling på orten.

## Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2023	2022
	Hysesintäkter lokaler	50 348	48 732
	Hysesintäkter bilplatser	233 280	187 200
	Årsavgifter bostäder	2 600 712	2 476 812
	Hysesrabatt lokaler	0	-6 690
	Hysesbortfall bilplatser, förråd	-2 627	-7 758
	Motorvärmare-el	8 976	6 586
	Intäkter, andrahandsavgifter samt uthyrning föreningslokal	39 192	32 028
	Eltillägg frys	2 400	1 800
	Påminnelseavgifter, öresavrundningar	969	665
		<b>2 933 250</b>	<b>2 739 375</b>

Not 3	Fastighetskostnader	2023	2022
	Förbrukningsmaterial, skötsel	6 280	9 797
	Fastighetsskötsel	284 167	273 340
	Obligatorisk besiktning	0	0
	Snöröjning	18 981	0
	Löpande underhåll	81 131	252 213
	Planerat underhåll	369 503	2 074 374
	Fastighetsel	91 409	86 332
	Fjärrvärme	603 950	575 723
	Fastighetsstyrning	5 950	0
	Vatten	276 520	255 471
	Sophämtning	117 265	121 700
	Fastighetsförsäkringar	67 115	62 409
	Kabel-TV	45 266	41 057
	Fastighetsskatt	105 860	105 860
		<b>2 075 006</b>	<b>3 858 275</b>

<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	2023	2022
	Revisionsarvode	16 125	8 500
	Förvaltningsarvoden	106 240	89 480
	Övriga förvaltningskostnader, extratjänster adm	18 718	67 006
	Bankavgifter	4 339	4 470
		<b>145 422</b>	<b>169 456</b>

<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader</b>	2023	2022
	Arvode styrelsen	28 188	25 896
	Arvode vicevärd	24 000	24 000
	Övriga löneersättningar	1 008	1 008
	Sociala kostnader	9 280	8 071
		<b>62 476</b>	<b>58 975</b>

### Noter till balansräkningen

<b>Not 6</b>	<b>Byggnader och mark</b>	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	14 538 472	14 538 472
	Årets anskaffning	1 855 000	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>16 393 472</b>	<b>14 538 472</b>
	Ingående avskrivningar	-8 946 364	-8 651 142
	Årets avskrivning	-356 972	-295 222
	<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-9 303 336</b>	<b>-8 946 364</b>
	Anskaffningsvärde mark	<b>54 750</b>	<b>54 750</b>
	<b>Bokfört värde</b>	<b>7 144 886</b>	<b>5 646 858</b>

Årets anskaffning består av nybyggnation av miljöstuga samt installation av laddstolpar.

<b>Not 7</b>	<b>Inventarier och installationer</b>	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	218 221	227 096
	Årets utrangering	0	-8 875
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>218 221</b>	<b>218 221</b>
	Ingående avskrivningar	-200 158	-195 147
	Årets utrangering	0	8 875
	Årets avskrivning	-13 886	-13 886
	<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-214 044</b>	<b>-200 158</b>
	<b>Bokfört värde</b>	<b>4 177</b>	<b>18 063</b>


<b>Not 8</b>	<b>Kassa och bank</b>	2023-12-31	2022-12-31
	Affärskonto Handelsbanken	394 397	1 241 194
	E-Sparkonto Handelsbanken	600 424	0
		<b>994 821</b>	<b>1 241 194</b>

<b>Not 9 Fastighetslåneskuld</b>			2023-12-31	2022-12-31
Långgivare	Ränta 2023-12-31	Omsättn. datum		
Handelsbanken	0,88%	2024-04-30	740 000	790 000
Handelsbanken	4,85%	rörlig ränta	425 000	475 000
Handelsbanken	4,02%	2024-09-30	560 000	600 000
Handelsbanken	2,98%	2025-06-01	1 940 000	1 980 000
Handelsbanken	4,40%	2026-09-30	1 000 000	0
<b>Summa lånesumma</b>			<b>4 665 000</b>	<b>3 845 000</b>
Avgår kortfristig del (beräknad amortering kommande verksamhetsår)			<b>-200 000</b>	<b>-180 000</b>
Varav långfristig del			<b>4 465 000</b>	<b>3 665 000</b>
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen uppgår till			<b>2 640 000</b>	<b>2 945 000</b>

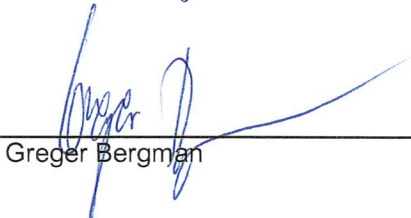
<b>Not 10 Ställda säkerheter</b>			2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder				
Fastighetsinteckningar			9 384 000	9 384 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>			<b>9 384 000</b>	<b>9 384 000</b>


Styrelsen får till sist framföra ett tack till medlemmarna för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret.

Skellefteå 2024-03-12


  
Staffan Andersson

  
Emma Granberg

  
Greger Bergman

  
Pär Östlund

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2024-03-18

  
Erik Morén  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Prästbordet org.nr 764700-0357

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Prästbordet för år 2023 (räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31).

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 revisionssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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 av BRF Prästbordet för år 2023 (räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31) 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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.

### Revisorers 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
- 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Skellefteå den 18 april 2024



Erik Morén  
Auktoriserad revisor