

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Skellefteåhus 11

794700-1959

Räkenskapsåret

2023-07-01 - 2024-06-30

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skellefteåhus 11 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens verksamhet omfattar ägande och förvaltande av fastigheterna:

Paviljongen 3 Läkarvägen 1 A-C, 7 A-E, Lasarettsvägen 33 A-C
Skyttegillet 1 Läkarvägen 8 A-D 931 41 Skellefteå

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

Föreningen bildades 1965-05-27 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-20.

Föreningen beskattas som en äkta bostadsrättsförening och den registrerade förvaltningsadressen är: Brf Skellefteåhus nr 11, c/o Nordvestor Förvaltning AB, Hörnellgatan 10 B, 931 30 Skellefteå.

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

Byggnadsår: 1963-65

Tomtareal: 19 980 kvm. Tomten ägs av föreningen.

Boarea: 8 133,5 kvm

Föreningens hus består av 111 st lägenheter. Samtliga upplåtna som bostadsrätt.

Fastigheten består av 4 st flerfamiljshus med 3 våningar samt källare.

I ett av källarplanen finns gemensam tvättstuga. I föreningen finns det hobbylokal och gym-lokal samt bastu, kvarterslokal och övernattningsrum att hyra.

De olika bostadsrättstyperna fördelar sig enligt nedan.

1 rum o kök	6	240
2 rum o kök	33	2 106
3 rum o kök	66	5 217,5
4 rum o kök	6	570
	111	8 133,5 kvm

I föreningen finns det 40 st öppna bilplatser, 68 carportplatser samt 22 garage. Samtliga utrustade med både motorvärmarruttar och laddstationer för elbilar.

Föreningen har sitt säte i Skellefteå.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen utfört löpande underhåll såsom reparationer av hängrännor, elarbeten, färdigställande av lusthus, systemtryckgivare, tätning takläckage, avloppsspolningar m. m.

De åtgärder som föreningen har gjort som planerat underhåll i år är bl.a. markarbeten för gästparkering, montering snörasskydd, nya låshus till lägenhetsdörrar, byte av elarmaturer ute, mark/planteringar, eljobb i gemensamma utrymmen, reservfläkt.

Föreningen har investerat i nytt passersystem samt undermätare inför separat debitering av förbrukning för hushållsel som igångsattes under november 2023, även lägenhetsförrådet har kopplats ihop med lägenhetsmätarna.

Specifikation över lån, räntenivåer och bindningstider finns i tilläggsupplysningarna, not 9.

Föreningen har en upprättad underhållsplan, större kostnader närmaste 5 åren är:

Yttertak	2025-26
Dränering, vattenledningar	2026-27

Föreningen följer den budget som antagits av styrelsen. Vid budgetgenomgång inför 2024/2025 beslutade styrelsen att månadsavgifterna skulle höjas med 10% fr o m 1 juli 2024 samt justera garageavgifterna till 400kr/kvm och år.

Genomförandet av utdebitering av hushållsel påbörjades fr o m november 2023, så efter det betalar varje boende sin egen förbrukning av el. Kostnaden debiteras i efterskott, specificeras på månadsfakturan med kwh och pris.

Medlemsinformation

Förändringar i medlemsantalet

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	154	152
Antal tillkommande medlemmar under året	9	13
Antal avgående medlemmar under året	-8	-11
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	155	154

Under året har 7 stycken överlåtelse noterats (fg år 8 st).

Styrelse, revisorer och övriga förtroendevalda

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

<i>Ordinarie ledamöter</i>	Roger Fahlesson	ordförande
	Kerstin Nilsson	vice ordförande
	Karin Eskilsson	sekreterare
	Rolf Stenlund	
	Pär Kågström, Nordvestor	

<i>Suppleanter</i>	Anders Lundgren
	Karl-Gustav Lilja

I tur att avgå ur styrelsen är ordinarie ledamöterna Kerstin Nilsson, Pär Kågström.

<i>Ordinarie revisor</i>	Erik Morén
	Jan-Olov Lindberg, föreningsrevisor

<i>Revisorsuppleant</i>	Lisa Wikström, föreningsrevisor
-------------------------	---------------------------------

<i>Valberedning</i>	Kerstin Hedberg, sammankallande, Jerry Wallström.
---------------------	---

Nordvestor Förvaltning AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning under året. Styrelsen har 2 vicevärdar, Tomas Johansson (felanmälan) samt Ann-Britt Lindgren (sköter uthyrning bilplatser, föreningslokal m.m.), övrig förvaltning har handlagts av styrelsen. Fastighetskötseln köper föreningen av Riksbyggen, städningen ligger under Riksbyggens förvaltning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21
Nettoomsättning	5 967	5 712	5 582	5 436
Resultat efter finansiella poster	166	-219	-3 374	326
Soliditet (%)	30	29	28	50
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	662	635	619	620
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 524	1 568	1 748	975
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 660	1 708	1 904	1 061
Sparande per kvm (kr/kvm)	164	183	194	156
Räntekänslighet (%)	3	3	3	2
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	227	208	222	227
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90	90	90	93
Fjärrvärme, MWh	821	641	835	1 232
Elförbrukning, MWh	702	753	759	619

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Årsavgiften innebär alla tillägg som inte går väljas bort, d.v.s. bredband, balkongtillägg, hushållsel.

Energikostnaden fördelas på samtliga bostadsrätter samt uthyrda ytor (förråd och garage), även de nyckeltal som inte är definierade med enbart kvm per bostadsrätt innehåller alla ytor som är uthyrda.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	684 843	4 417 843	1 246 849	-219 389	6 130 146
Avsättning yttre underhåll		1 100 000	-1 100 000		0
Ianspråktagande av fond		-1 034 249	1 034 249		0
Disposition av föregående års resultat:			-219 389	219 389	0
Årets resultat				166 240	166 240
Belopp vid årets utgång	684 843	4 483 594	961 709	166 240	6 296 386

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	961 710
årets vinst	166 240
	1 127 950

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	670 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-423 369
i ny räkning överföres	881 319
	1 127 950

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

Resultaträkning

	Not	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Rörelseintäkter m. m.			
Nettoomsättning	2	5 966 669	5 711 950
Övriga rörelseintäkter	2	0	2 083
Summa rörelseintäkter m.m.		5 966 669	5 714 033
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 098 753	-4 482 494
Övriga externa kostnader		-245 980	-210 908
Personalkostnader	4	-200 456	-174 248
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5, 6	-860 230	-810 361
Summa rörelsekostnader		-5 405 419	-5 678 011
Rörelseresultat		561 250	36 022
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 610	1 100
Räntekostnader och liknande resultatposter		-406 620	-256 511
Summa finansiella poster		-395 010	-255 411
Resultat efter finansiella poster		166 240	-219 389
Resultat före skatt		166 240	-219 389
Årets resultat		166 240	-219 389

Balansräkning	Not	2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 10	18 775 372	18 804 136
Inventarier, verktyg och installationer	6	588 526	716 394
Pågående ombyggnation undermätning hushållsel		0	85 000
Summa materiella anläggningstillgångar		19 363 898	19 605 530
Summa anläggningstillgångar		19 363 898	19 605 530
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 225	0
Övriga fordringar		76 499	27 224
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		314 731	208 286
Summa kortfristiga fordringar		395 455	235 510
<i>Kassa och bank</i>	7		
Kassa och bank		1 253 185	1 119 741
Summa kassa och bank		1 253 185	1 119 741
Summa omsättningstillgångar		1 648 640	1 355 251
SUMMA TILLGÅNGAR		21 012 538	20 960 781

Balansräkning	Not	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		684 843	684 843
Fond för yttre underhåll		4 483 594	4 417 843
Summa bundet eget kapital		5 168 437	5 102 686
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		961 710	1 246 849
Årets resultat		166 240	-219 389
Summa fritt eget kapital		1 127 950	1 027 460
Summa eget kapital		6 296 387	6 130 146
Långfristiga skulder			
	8, 9		
Övriga skulder till kreditinstitut	10	10 440 250	7 711 250
Summa långfristiga skulder		10 440 250	7 711 250
Kortfristiga skulder			
	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		3 058 500	6 181 500
Leverantörsskulder		550 388	333 143
Skatteskulder		21 873	23 541
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		645 140	581 201
Summa kortfristiga skulder		4 275 901	7 119 385
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 012 538	20 960 781

Kassaflödesanalys

Not

2023-07-01
-2024-06-30

2022-07-01
-2023-06-30

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

166 240

-219 389

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

860 230

810 361

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

1 026 470

590 972

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-4 225

1 208

Förändring av kortfristiga fordringar

-83 548

433 366

Förändring av leverantörsskulder

217 245

104 460

Förändring av kortfristiga skulder

-9 899

18 701

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 146 042

1 148 708

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-618 598

-144 080

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-618 598

-144 080

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån/amorteringar

-394 000

-1 594 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-394 000

-1 594 000

Årets kassaflöde

133 444

-589 372

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 119 741

1 709 113

Likvida medel vid årets slut

1 253 185

1 119 741

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	30-66 år
Inventarier, anläggningar och installationer	5-15 år

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 högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift för räkenskapsåret var 1 630 kronor per lägenhet. Lokaler beskattas med 1%.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, sk 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.

Exceptionella intäkter och kostnader

Om föreningen har haft intäkter och 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 balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

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

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. 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 läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Årsavgifter bostäder	5 385 880	5 167 064
Hyresbortfall bilplatser, förråd	-8 498	-4 752
Hysesintäkter bilplatser, garage, förråd	500 800	496 352
Motorvärmare-el	34 780	22 020
Påminnelseavg, andrahandsavg o öresavrundningar	36 357	22 515
Uthyrning kvarterslokal/övernattningar	17 350	8 750
Extraordinär intäkt, Forautbetalning AGS-premier 2004-2008	0	2 083
	5 966 669	5 714 032

I föreningens årsavgifter ingår värme, hushållsel, vatten, avfall, abonnemang för tv, bredband, balkongtillägg.

Intäkten för hushållsel gällande förbrukningar november-juni är ca 215tkr.

Not 3 Fastighetskostnader

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Förbrukningsmaterial	26 665	21 997
Fastighetsskötsel	239 312	184 514
Städkostnad, entreprenad	96 257	97 984
Snöröjning	258 128	132 024
Löpande underhåll	126 161	280 263
Planerat underhåll	423 369	1 034 249
Fastighetsel	669 669	730 544
Driftövervakning/mättjänster	27 693	3 750

Fjärrvärme	727 426	619 549
Vatten	617 868	492 552
Sophämtning	248 817	246 366
Fastighetsförsäkringar	88 313	82 000
Kabel-TV	157 896	148 496
Bredbandskostnader	179 820	179 820
Fastighetsskatt	186 810	181 264
Förbrukningsinventarier	24 550	47 121
	4 098 754	4 482 493

Not 4 Personal

	2023-07-01	2022-07-01
	-2024-06-30	-2023-06-30
Lönersättningar till extraanställda inkl bilersättningar	44 276	15 262
Sociala kostnader	4 463	2 650
Vicevärdsarvode	48 000	48 000
Styrelsearvode	85 775	89 675
Sociala kostnader, arvoden	17 943	18 660
Totala löner, ersättningar, sociala- och pensionskostnader	200 457	174 247

Not 5 Byggnader och mark

	2023-07-01	2022-07-01
	-2024-06-30	-2023-06-30
Ingående anskaffningsvärden	32 799 977	32 740 897
Inköp	703 598	59 080
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 503 575	32 799 977
Ingående avskrivningar	-14 010 840	-13 329 745
Årets avskrivningar	-732 362	-681 095
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 743 202	-14 010 840
Utgående redovisat värde	18 760 373	18 789 137
Bokfört värde mark	15 000	15 000
	15 000	15 000

Årets anskaffning är passersystem samt installation av undermätning av el i lägenheterna samt tillhörande förråd.

Not 6 Inventarier och övriga installationer

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Ingående anskaffningsvärden	1 776 580	1 794 205
Inköp	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	-17 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 776 580	1 776 580
Ingående avskrivningar	-1 060 185	-948 545
Försäljningar/utrangeringar	0	17 625
Årets avskrivningar	-127 867	-129 265
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 188 052	-1 060 185
Utgående redovisat värde	588 528	716 395

Not 7 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Plusgirokonto företag	641 262	599 231
Nordea bankkonto	0	20 117
Sparkonto	611 924	500 393
1 253 186	1 119 741	

Not 8 Långfristiga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Skulder som beräknas ska betalas senare än fem år efter balansdagen	11 528 750	11 922 750
11 528 750	11 922 750	

Not 9 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 13 498 750 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-06-30	2023-06-30		
Långfristiga skulder				
Övriga skulder till kreditinstitut	10 440 250	7 711 250		
10 440 250	7 711 250			
Långgivare	Ränta	Omsättningsdatum	Lånebelopp 24-06-30	Lånebelopp 23-06-30
Nordea	0,95%	2025-06-18	2 664 500	2 761 500
Nordea	0,95%	2026-01-21	2 726 750	2 823 750
Nordea	3,91%	2027-06-16	2 450 000	2 520 000
Nordea	4,68%	2025-10-15	2 350 000	2 410 000
Nordea	4,59%	2025-07-21	3 307 500	3 377 500
Totalt			13 498 750	13 892 750

Under nästa räkenskapsår ska föreningen omsätta lån med 2 664tkr på långfristiga lån därav ska den delen av skulden beaktas som kortfristig skuld.

Kortfristiga skulder

Nästa års amortering	394 000	394 000
Lån som ska omsättas nästa verksamhetsår	2 664 500	5 787 500
	3 058 500	6 181 500

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	18 000 000	18 000 000
	18 000 000	18 000 000

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

Skellefteå 2024-10-14



Roger Fahlesson



Rolf Stenlund



Karin Eskilsson



Kerstin Nilsson



Pär Kågström

Vår revisionsberättelse har lämnats *2024-10-29*



Erik Morén
Auktoriserad revisor



Jan-Olov Lindberg
Föreningens revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Skellefteåhus nr 11 org.nr 794700-1959

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Skellefteåhus nr 11 för år 2023/2024 (räkenskapsåret 2023-07-01-2024-06-30).

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2024 och av dess finansiella resultat enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av BRF Skellefteåhus nr 11 för år 2023/2024 (räkenskapsåret 2023-07-01-2024-06-30), samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

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 tryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

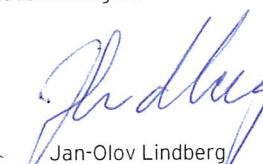
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skellefteå den 2024-10-29


Erik Morén
Auktoriserad revisor


Jan-Olov Lindberg
Förtroendevald revisor