

# Årsredovisning 2022

BRF BJÖRKVALLA I UPPLANDS VÄSBY

716418-7069



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF BJÖRKVALLA I UPPLANDS VÄSBY

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



# KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1984-04-02.

### ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Vilunda 6:16 på adressen Kvarnvägen 14 B i Upplands väsby. Föreningen har 65 bostadsrätter om totalt 4 445 kvm.

### FÖRSÄKRING

Fastigheten var under hela räkenskapsåret försäkrad genom Brandkontoret AB med tilläggförsäkring för skadedjur och mögel genom Anticimex AB.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING OCH ÖVRIGA BEFATTNINGAR

Kent Lundström	Ordförande
Roland Visén	Sekreterare
Johnny Söderberg	Ledamot
Marcus Lexing	Ledamot
Sofia Karlsson	Ledamot
Charlotta Eriksson	Suppleant
Maria Thorstensson	Suppleant
Curth Månsson	Suppleant

## FIRMATECKNING

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

## REVISORER

Frida Lundgren Auktoriserad revisor KPMG AB

Lennart Tapper Intern revisor

Ray Syrén Revisorssuppleant

## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-20. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

## UTFÖRDA UNDERHÅLL SENASTE 5 ÅREN

2017 Renovering hiss port 20

2017 Vägbom

2017 Installation vippfönster

2017 Ny avfallscentral

2017 Renovering trappa utomhus

2017 Diverse  
brandskyddsåtgärder

2017 Byte av belysning i hissar

2018 Undercentral

2018 Byte av fönster våning 4

2019 Byte av radiatortermostater

2019 Byte av belysning i trapphus

2020 Renovering av garageväggar

2020 Byte av utomhusbelysning

- 2021 Installation av laddstolpar i garage
- 2021 Byte av fönster i båda fastigheterna
- 2022 Installation av hjärtstartare

### **AVTAL MED LEVERANTÖRER**

Ekonomisk förvaltning Nabo  
Teknisk förvaltning Renew AB

### **EKONOMI**

Lägenhetsavgifterna har varit orörda under året. Från 1 april 2023 höjs avgifterna med 8%. Föreningen upplåter med hyresrätt 35 st garageplatser och 12 st parkeringsplatser. Föreningen har amorterat 400 000 kr på fastighetslånet.

### **VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

2022 har i stor mån präglats av stora kostnadsökningar i samhället vilket även träffar vår förening. Det har inneburit att styrelsen fattat beslut om hyreshöjningar för första gången på över 20 år. Hyreshöjningen träder i kraft 1 april 2023 och påverkar inte räkenskaperna under 2022.

Styrelsen har under 2022 installerat en hjärtstartare i fastigheten. Utbildning i denna och allmän HLR hölls i samband med den årliga höststämningen.

### **MEDLEMSINFORMATION**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 84 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 85 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelse.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 928	3 899	3 907	3 843
Resultat efter fin. poster	-350	-3 285	907	194
Soliditet, %	18	19	27	25
Yttre fond	100	2 064	1 964	1 864
Taxeringsvärde	72 830	53 923	53 923	53 923
Bostadsyta, kvm	4 445	4 445	4 445	4 445
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	810	810	810	810
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 836	6 926	6 161	6 251

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	2 363	-	-	2 363
Upplåtelseavgifter	40	-	-	40
Fond, yttre underhåll	2 064	-	-1 964	100
Balanserat resultat	5 984	-3 285	1 964	4 663
Årets resultat	-3 285	3 285	-350	-350
<b>Eget kapital</b>	<b>7 166</b>	<b>0</b>	<b>-350</b>	<b>6 816</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	4 663
Årets resultat	-350
Totalt	<u>4 313</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	218
Att från yttre fond i anspråk ta	-100
Balanseras i ny räkning	4 195
	<u>4 313</u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.



# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		3 928	3 899
Rörelseintäkter		0	85
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 928</b>	<b>3 985</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-7	-2 917	-6 080
Övriga externa kostnader	8	-229	-190
Personalkostnader	9	-205	-203
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-422	-418
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 774</b>	<b>-6 891</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>154</b>	<b>-2 906</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10	3
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-514	-382
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-504</b>	<b>-379</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-350</b>	<b>-3 285</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-350</b>	<b>-3 285</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	34 833	35 246
Maskiner och inventarier	12	172	182
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>35 006</b>	<b>35 428</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	4	4
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>4</b>	<b>4</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>35 009</b>	<b>35 432</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		26	34
Övriga fordringar	14	1 079	32
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	160	209
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 265</b>	<b>275</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 858	3 552
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 858</b>	<b>3 552</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 123</b>	<b>3 827</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>38 132</b>	<b>39 258</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		2 403	2 403
Fond för yttre underhåll		100	2 064
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 503</b>	<b>4 467</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		4 663	5 984
Årets resultat		-350	-3 285
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>4 313</b>	<b>2 699</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>6 816</b>	<b>7 166</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	15 586	0
Övriga långfristiga skulder		1	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 587</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		14 800	30 786
Leverantörsskulder		388	805
Skatteskulder		12	11
Övriga kortfristiga skulder		3	21
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	526	469
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 729</b>	<b>32 092</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>38 132</b>	<b>39 258</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Björkvalla i Upplands Väsby har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### **Redovisning av intäkter**

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### **Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	100 År
Maskiner och inventarier	5 År

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### **Omsättningstillgångar**

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### **Föreningens fond för yttre underhåll**

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### **Fastighetsavgift**

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

### **Fastighetslån**

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

### **Bristande jämförbarhet**

Det föreligger bristande jämförbarhet mellan åren p.g.a att omklassificeringar har gjorts avseende posterna Kassa och bank samt Övriga fordringar.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, lokaler	20	17
Hysesintäkter, p-platser	296	276
Årsavgifter, bostäder	3 602	3 602
Övriga intäkter	10	89
<b>Summa</b>	<b>3 928</b>	<b>3 985</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	264	95
Fastighetsskötsel	107	90
Snöskottning	87	36
Städning	145	127
Trädgårdsarbete	0	11
Övrigt	4	69
<b>Summa</b>	<b>607</b>	<b>429</b>

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Fönster	190	2 265
Garage och p-platser	57	1
Gård/markytor	70	152
Hissar	128	0
Reparationer	333	441
Soprum/miljöanläggning	8	7
Temp. rep und eller projekt	0	76
Tvättstuga	21	0
Värme	0	77
<b>Summa</b>	<b>806</b>	<b>3 018</b>

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Fönsterbyte	0	1 370
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>1 370</b>

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	528	312
Sophämtning	91	84
Uppvärmning	498	493
Vatten	152	139
<b>Summa</b>	<b>1 269</b>	<b>1 027</b>

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	4	4
Fastighetsförsäkringar	84	80
Fastighetsskatt	115	105
Kabel-TV	31	30
Övrigt	0	17
<b>Summa</b>	<b>235</b>	<b>236</b>

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Arvode ekonomisk förvaltning	94	91
Förbrukningsmaterial	5	10
Juridiska kostnader	29	16
Konsultkostnader	6	0
Revisionsarvoden	26	22
Övriga förvaltningskostnader	70	51
<b>Summa</b>	<b>229</b>	<b>190</b>

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Löner, arbetare	44	41
Sociala avgifter	46	37
Styrelsearvoden	115	125
<b>Summa</b>	<b>205</b>	<b>203</b>

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	514	382
<b>Summa</b>	<b>514</b>	<b>382</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	45 169	45 169
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>45 169</b>	<b>45 169</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-9 923	-9 510
Årets avskrivning	-413	-413
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-10 336</b>	<b>-9 923</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>34 833</b>	<b>35 246</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 700</i>	<i>1 700</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	50 630	39 923
Taxeringsvärde mark	22 200	14 000
<b>Summa</b>	<b>72 830</b>	<b>53 923</b>
NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	366	180
Inköp	0	186
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>366</b>	<b>366</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-184	-180
Avskrivningar	-9	-4
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-194</b>	<b>-184</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>172</b>	<b>182</b>

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
Insats Branschorganisation	4	4
<b>Summa</b>	<b>4</b>	<b>4</b>

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Borgo	338	0
Nabo Klientmedelskonto	712	0
Skattekonto	30	32
<b>Summa</b>	<b>1 079</b>	<b>32</b>

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	1	1
Försäkringspremier	21	105
Förvaltning	28	26
Kabel-TV	8	8
Räntor	44	21
Vatten	15	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41	48
<b>Summa</b>	<b>160</b>	<b>209</b>

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
SBAB	2025-02-12	1,18 %	6 950	6 950
SBAB	2023-12-11	3,27 %	11 500	11 500
SBAB	2027-02-12	1,90 %	8 636	8 636
SBAB	2023-08-16	3,24 %	3 300	3 700
<b>Summa</b>			<b>30 386</b>	<b>30 786</b>

*Varav kortfristig del* 14 800

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.



NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	10	10
El	78	52
Förutbetalda avgifter/hyror	331	327
Uppvärmning	82	80
Utgiftsräntor	26	0
<b>Summa</b>	<b>526</b>	<b>469</b>

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	41 188	41 188
<b>Summa</b>	<b>41 188</b>	<b>41 188</b>

# Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Johnny Söderberg  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Kent Lundström  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Sofia Karlsson  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Marcus Lexing  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Roland Visén  
Sekreterare

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
KPMG AB  
Frida Lundgren  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Föreningens revisor  
Lennart Tapper  
Revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557492132835

## Dokument

Brf Björkvalle i Upplands Väsby, 716418-7069 -  
Årsredovisning  
Huvuddokument  
18 sidor  
Startades 2023-05-04 13:27:59 CEST (+0200) av Marcus  
Lexing (ML)  
Färdigställt 2023-05-08 11:19:16 CEST (+0200)

## Signerande parter

Marcus Lexing (ML)  
Järfälla VA- & Byggentreprenad AB  
Personnummer 8609180057  
marcus.lexing@jvab.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MARCUS LEXING"  
Signerade 2023-05-04 13:29:35 CEST (+0200)

Kent Lundström (KL)  
Personnummer 19580530-8995  
kisco55@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"KENT LUNDSTRÖM"  
Signerade 2023-05-04 21:34:54 CEST (+0200)

Johnny Söderberg (JS)  
Personnummer 19650821-0058  
johnny.soderberg@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JOHNNY SÖDERBERG"  
Signerade 2023-05-04 15:06:52 CEST (+0200)

Sofia Karlsson (SK)  
Personnummer 19950511-1865  
somkarlsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"SOFIA KARLSSON"  
Signerade 2023-05-04 20:29:56 CEST (+0200)

Roland Visén (RV)  
Personnummer 19481129-7854  
roland.visen@outlook.com

Lennart Tapper (LT)  
Personnummer 19431006-0035  
Lennart.tapper@gmail.com



# Verifikat

Transaktion 09222115557492132835



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"BENGT ROLAND VISÉN"  
Signerade 2023-05-04 20:05:33 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Lennart Ole Tapper"  
Signerade 2023-05-05 17:29:31 CEST (+0200)

Frida Lundgren (FL)  
KPMG  
Personnummer 19920404-0282  
frida.lundgren@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"FRIDA LUNDGREN"  
Signerade 2023-05-08 11:19:16 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Björkvala i Upplands Väsby, org. nr 716418-7069

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Björkvala i Upplands Väsby för år 2022.

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 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året 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 Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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 uppger, 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.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Björkvalle i Upplands Väsby för år 2022 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 uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 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

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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- 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 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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.

### Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmandehandlingar för räkenskapsåret 2021 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2022 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Umeå den 2023-05-08

KPMG AB

DocuSigned by:  
*Frida Lundgren*  
439FCE4BBC8E4D2...  
Frida Lundgren  
Auktoriserad revisor

DocuSigned by:  
*Lennart Tapper*  
E0D012BFAB1B419...  
Lennart Tapper  
Förtroendevald revisor

**Certificate Of Completion**

Envelope Id: CB2D6517FC514C17994D954908621F61

Status: Completed

Subject: Digital signering Revisionsberättelse 20221231 Björkavalla i Upplands Väsby.pdf

Source Envelope:

Document Pages: 2

Signatures: 2

Envelope Originator:

Certificate Pages: 5

Initials: 0

Linnéa Jonsson

AutoNav: Enabled

PO Box 50768

Envelopeld Stamping: Enabled

Malmö, SE -202 71

Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

linnea.jonsson@kpmg.se

IP Address: 195.84.56.2

**Record Tracking**

Status: Original

Holder: Linnéa Jonsson

Location: DocuSign

5/4/2023 1:45:00 PM

linnea.jonsson@kpmg.se

**Signer Events****Signature****Timestamp**

Frida Lundgren

DocuSigned by:



Sent: 5/4/2023 1:50:54 PM

frida.lundgren@kpmg.se

Resent: 5/5/2023 8:32:06 AM

KPMG AB

Viewed: 5/8/2023 11:14:29 AM

Security Level: Email, Account Authentication  
(None)

Signature Adoption: Pre-selected Style

Signed: 5/8/2023 11:19:16 AM

Using IP Address: 195.84.56.2

**Authentication Details**

Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fd673b01

Workflow Name: DocuSign ID Verification

Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.

Identification Method: Electronic ID

Type of Electronic ID: BankID Sweden

Transaction Unique ID: 6dae0a44-7156-512f-bdad-c1147412e8e1

Country or Region of ID: SE

Result: Failed

Performed: 5/8/2023 11:13:24 AM

Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fd673b01

Workflow Name: DocuSign ID Verification

Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.

Identification Method: Electronic ID

Type of Electronic ID: BankID Sweden

Transaction Unique ID: 6dae0a44-7156-512f-bdad-c1147412e8e1

Country or Region of ID: SE

Result: Passed

Performed: 5/8/2023 11:14:16 AM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Accepted: 4/19/2023 8:18:45 AM

ID: 00df741a-fbab-42f5-a2de-96ec4629c737

Lennart Tapper

DocuSigned by:



Sent: 5/4/2023 1:50:55 PM

lennart.tapper@gmail.com

Resent: 5/5/2023 8:32:06 AM

Security Level: Email, Account Authentication  
(None)

Signature Adoption: Pre-selected Style

Viewed: 5/5/2023 5:30:55 PM

Using IP Address: 83.250.201.206

Signed: 5/5/2023 5:31:46 PM

Signed using mobile

**Authentication Details**

Signer Events	Signature	Timestamp
---------------	-----------	-----------

Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fdb673b01  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: 70993905-aeb5-5675-94b7-4431e2af0354  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 5/5/2023 5:30:21 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 5/5/2023 5:30:55 PM  
ID: c9f18d7d-b593-4021-9e7f-8746c585608f

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
-------------------------	-----------	-----------

Editor Delivery Events	Status	Timestamp
------------------------	--------	-----------

Agent Delivery Events	Status	Timestamp
-----------------------	--------	-----------

Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
------------------------------	--------	-----------

Certified Delivery Events	Status	Timestamp
---------------------------	--------	-----------

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
--------------------	--------	-----------

Witness Events	Signature	Timestamp
----------------	-----------	-----------

Notary Events	Signature	Timestamp
---------------	-----------	-----------

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
-------------------------	--------	------------

Envelope Sent	Hashed/Encrypted	5/4/2023 1:50:55 PM
Certified Delivered	Security Checked	5/5/2023 5:30:55 PM
Signing Complete	Security Checked	5/5/2023 5:31:46 PM
Completed	Security Checked	5/8/2023 11:19:16 AM

Payment Events	Status	Timestamps
----------------	--------	------------

Electronic Record and Signature Disclosure
--



## **ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE**

From time to time, KPMG AB (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

### **Getting paper copies**

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

### **Withdrawing your consent**

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

### **Consequences of changing your mind**

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

### **All notices and disclosures will be sent to you electronically**

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

### **How to contact KPMG AB:**

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: [dpreporting@kpmg.se](mailto:dpreporting@kpmg.se)

### **To advise KPMG AB of your new email address**

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at [dpreporting@kpmg.se](mailto:dpreporting@kpmg.se) and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

### **To request paper copies from KPMG AB**

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to [dpreporting@kpmg.se](mailto:dpreporting@kpmg.se) and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

### **To withdraw your consent with KPMG AB**

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to [dpreorting@kpmg.se](mailto:dpreorting@kpmg.se) and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

### **Required hardware and software**

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

### **Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically**

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify KPMG AB as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by KPMG AB during the course of your relationship with KPMG AB.