

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Björnringen

Org.nr: 769615-7887

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Björningen med säte i Haninge org.nr. 769615-7887 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Haninge kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Åby 1:56	1963-01-01	1953

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector Försikring ASA. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
181	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	14095
34	lägenheter (hyresrätt)	2564
61	garageplatser	1091
114	p-platser	0
6	lokaler (hyresrätt)*	665
92	förråd	454
Totalt 488 objekt		18869

* 6 st skyddsrum varav 1 på 83 kvm hyrs ut.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mikael Eketjäll	Ordförande	2018-06-01	2022-06-06
Mikael Eketjäll	Suppleant	2022-06-06	
Joakim Eriksson	Ordförande	2022-06-06	
Joakim Eriksson	Ledamot	2021-01-13	
Mikael Asp	Ledamot	2022-06-06	
Mikael Asp	Suppleant	2021-01-13	2022-06-06
Birgitta Brander-Jakobsson	Ledamot	2020-06-12	2022-06-06
Patrik Jakobsson	Ledamot	2021-01-13	2022-06-06
Amy Dyer	Ledamot	2022-06-06	
Wiltrud Söderholm	Ledamot	2022-06-06	
Zvezdan Vilusic	Ledamot	2021-01-20	
John Eskil Eman Haglund	Ledamot	2022-06-06	
Jesper Mattsson	Suppleant	2022-06-06	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mikael Eketjäll.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Birgitta Brander-Jakobsson, Mikael Eketjäll, Wiltrud Söderholm, Joakim Eriksson.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

Revisorer har varit: Christian Alexander Folkebo samt BoRevision i Sverige Aktiebolag vald av föreningen.

Valberedning har varit: My Fyrbäck (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-25. På stämman deltog 20 medlemmar, varav 19 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 2%. För år 2023 har avgifterna höjts med 8% fr o m 2023-04-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-06-09.

Övriga väsentliga händelser

Föreningen har sålt tre (3) hyresrätter.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2014	Punktvis lagning av fasader på ringvägen .
2014	Översyn samt byte av brandluckor.
2014	Delvis byte av värmeventiler samt radiatorer.
2015	Dränering, Ringvägen 31-73.
2017	Nya sopsorteringskärl installeras för källsortering på Björnvägen.
2017	Renovering av tak på Ringvägen (påbörjades 2016). Under året renoverades taken på Ringvägen 31-45 samt 71 -73.
2017	Byte av portar och vissa förrådsdörrar, Ringvägen 31-73. Ökat skalskydd för fastigheten genom installation av porttelefoner och elektroniskt lås.
2017	Renovering och utökad kapacitet av tvättstugan på Ringvägen 45.
2018	Renovering av tvättstuga på Ringvägen 61. Elektronisk bokning av tvättstugorna införs
2018	Lekparken på Björnvägen 28-32, renoverades och uppdaterades med grillplats
2018	Trappuppgångarna på Ringvägen 31-73, utrustades med nya LED- armaturer.
2018	Byte av styrutrustning i undercentral på Björnvägen 30 och Ringvägen 49.
2019	Trappuppgångarna på Björningen 28-32, utrustades med nya LED- armaturer.
2020	Gårdarna efter Ringvägen försågs med flera bordsgrupper med bänkar.
2020	Rengöring av värmesystem, inför fortsatt byte av gamla elementventiler till nya på Ringvägen 31-73.
2020	Rensning av dag- och spillvattenrör på rötter från gårdarnas träd.
2022	Åtgärda utförda arbeten vid renovering av taken på Ringvägen 31-73.
2022	Planering/åtgärder för funktionella och trevliga gårdar samt nya parkeringsplatser på Ringvägen 31-73.
2022	Relining av spill- och dagvattenledningar på Ringvägen 31-45.
2022	Översyn och åtgärd av fönsterbleck på Björnvägen 28-32.
2022/2023	Översyn och åtgärd av fasader på Ringvägen 31-73.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2023	Projektering för fasadrenovering med tilläggsisolering
2023-2025	Fasadrenovering av alla föreningens fastigheter på ringvägen
2023-2025	Fönsterbyte på samtliga av föreningens fastigheter på ringvägen
2023	Brandskyddsarbete rör genomföringar i källare på ringvägen
2023	Anlägga nya parkeringsplatser

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 3 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 237 och under året har det tillkommit 20 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 245.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	227	245	199	158	143
Skuldsättning, kr/kvm	5 616	5 751	5 848	5 883	6 744
Räntekänslighet, %	11	11	12	12	14
Energikostnad, kr/kvm	237	210	209	187	182
Driftskostnad, kr/kvm	533	494	460	463	475
Årsavgifter, kr/kvm	674	658	636	624	599
Totala intäkter, kr/kvm	796	765	725	720	708
Nettoomsättning, tkr	14 516	14 074	13 375	13 415	13 198
Resultat efter finansiella poster, tkr	529	1 447	-464	-1 173	-1 423
Soliditet, %	53	51	49	49	45

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	83 314 417	0	1 109 389	84 423 806
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	39 815 709	0	3 520 611	43 336 320
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 557 752	0	290 977	3 848 729
S:a bundet eget kapital, kr	126 687 878	0	4 920 977	131 608 855
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-17 193 181	1 447 398	-290 977	-16 036 760
Årets resultat, kr	1 447 398	-1 447 398	529 470	529 470
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-15 745 783	0	238 493	-15 507 290
S:a eget kapital, kr	110 942 095	0	5 159 470	116 101 565

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 125 000 kr samt ianspråktagande skett med 834 023 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-15 745 783
Årets resultat, kr	529 470
Reservation till underhållsfond, kr	-1 125 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	834 023
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-15 507 290

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-15 507 290

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Bostadsrättsföreningen Björnringen

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	14 516 080	14 074 163
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-9 358 982	-8 603 797
Övriga externa kostnader	Not 3	-284 056	-421 187
Planerat underhåll		-834 023	-208 439
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-234 960	-262 849
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 676 455	-2 682 308
Summa rörelsekostnader		<u>-13 388 475</u>	<u>-12 178 579</u>
Rörelseresultat		1 127 605	1 895 584
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	35 697	13 735
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-633 832</u>	<u>-461 921</u>
Summa finansiella poster		<u>-598 135</u>	<u>-448 186</u>
Årets resultat		529 470	1 447 398

Bostadsrättsföreningen Björnringen**Balansräkning****2022-12-31****2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 7	190 984 921	193 655 331
Inventarier och maskiner	Not 8	32 240	38 285
Pågående nyanläggningar	Not 9	12 375 524	6 164 887
		<u>203 392 685</u>	<u>199 858 503</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>203 392 685</u>	<u>199 858 503</u>

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		331 834	240 383
Avräkningskonto HSB Stockholm		10 238 872	12 094 551
Placeringskonto HSB Stockholm		3 696	3 683
Övriga fordringar	Not 10	271	235
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	554 632	920 215
		<u>11 129 305</u>	<u>13 259 067</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	4 700 000	4 700 000

Summa omsättningstillgångar		<u>15 829 305</u>	<u>17 959 067</u>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Summa tillgångar**219 221 991****217 817 570**

Bostadsrättsföreningen Björnringen

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	84 423 806	83 314 417
Upplåtelseavgifter	43 336 320	39 815 709
Yttre underhållsfond	3 848 729	3 557 752
	<u>131 608 855</u>	<u>126 687 878</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-16 036 760	-17 193 181
Årets resultat	529 470	1 447 398
	<u>-15 507 290</u>	<u>-15 745 783</u>
Summa eget kapital	<u>116 101 565</u>	<u>110 942 095</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>19 669 182</u>	<u>39 333 711</u>
	19 669 182	39 333 711
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 80 179 928	62 335 245
Leverantörsskulder	1 045 682	2 988 809
Skatteskulder	38 122	24 706
Fond för inre underhåll	30 000	30 000
Övriga skulder	Not 15 -74 925	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>2 232 437</u>	<u>2 163 005</u>
	<u>83 451 244</u>	<u>67 541 764</u>
Summa skulder	103 120 426	106 875 475
Summa eget kapital och skulder	<u>219 221 991</u>	<u>217 817 570</u>

Bostadsrättsföreningen Björningen

	2022-01-01	2021-01-01
Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	529 470	1 447 398
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 676 455	2 682 308
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 205 925</u>	<u>4 129 705</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	274 096	-330 817
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-1 935 204	2 293 792
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 544 817</u>	<u>6 092 680</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-6 210 637	-6 164 887
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-6 210 637</u>	<u>-6 164 887</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 819 846	-1 710 707
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	4 630 000	6 570 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>2 810 154</u>	<u>4 859 293</u>
Årets kassaflöde	-1 855 666	4 787 086
Likvida medel vid årets början	16 798 234	12 011 148
Likvida medel vid årets slut	14 942 568	16 798 234

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Bostadsrättsföreningen Björningen

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,6 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

2022 | **ÅRSREDOVISNING****Bostadsrättsföreningen Björningen**

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	9 497 809	9 169 669
Individuell mätning el	406 731	560 459
Hyror	4 123 135	4 055 473
Bredband	368 656	152 872
Övriga intäkter	289 109	317 187
Bruttoomsättning	<u>14 685 440</u>	<u>14 255 660</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-169 360	-181 167
Hyresförluster	0	-330
	14 516 080	14 074 163
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 327 075	1 311 145
Reparationer	1 113 457	989 493
El	1 072 638	961 152
Uppvärmning	2 214 137	2 206 219
Vatten	1 326 357	1 112 994
Sophämtning	295 832	275 156
Fastighetsförsäkring	358 784	328 081
Kabel-TV och bredband	531 811	340 506
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	385 315	350 775
Förvaltningsarvoden	700 153	670 299
Övriga driftkostnader	33 422	57 976
	9 358 982	8 603 797
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	28 802	29 284
Förbrukningsinventarier och varuinköp	19 478	13 355
Administrationskostnader	128 776	243 588
Extern revision	26 250	25 000
Konsultkostnader	80 750	103 560
Medlemsavgifter	0	6 400
	284 056	421 187
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	189 200	194 105
Revisionsarvode	8 000	6 000
Övriga arvoden	4 000	8 000
Sociala avgifter	43 452	54 744
Korrigerig föregående år	-10 000	0
Övriga personalkostnader	308	0
	234 960	262 849
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	4 604	5 208
Ränteintäkter HSB placeringskonto	13	3 683
Ränteintäkter HSB bunden placering	30 582	4 113
Övriga ränteintäkter	498	731
	35 697	13 735
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	632 414	461 201
Övriga räntekostnader	1 418	720
	633 832	461 921

2022 | ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen Björningen

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	165 608 621	165 608 621
Anskaffningsvärde mark	49 157 601	49 157 601
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	214 766 222	214 766 222
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-21 110 892	-18 440 482
Årets avskrivningar	-2 670 409	-2 670 409
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 781 301	-21 110 892
Utgående bokfört värde	190 984 921	193 655 331
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	150 000 000	127 600 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 831 000	1 451 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	57 200 000	41 200 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	3 042 000	2 258 000
Summa taxeringsvärde	213 073 000	172 509 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	165 361	165 361
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	165 361	165 361
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-127 076	-115 178
Årets avskrivningar	-6 045	-11 898
Utgående ackumulerade avskrivningar	-133 121	-127 076
Bokfört värde	32 240	38 285
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	6 164 887	0
Årets investeringar, relining	6 210 637	6 164 887
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 375 524	6 164 887
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	271	235
	271	235
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	541 381	582 721
Upplupna intäkter	13 251	337 494
	554 632	920 215

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Bostadsrättsföreningen Björningen

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 17	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Joakim Eriksson

Amy Dyer

John Eskil Eman Haglund

Mikael Asp

Zvezdan Vilusic

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektroniska underskrift.

Christian Alexander Folkebo
Av föreningen vald revisor

Joakim Häll
BoRevision i Sverige Aktiebolag

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Björningen , org.nr. 769615-7887

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Björningen för räkenskapsåret 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 och kassaflöde 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Björningen för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Christian Alexander Folkebo
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Björnringen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM ERIKSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-31 kl. 20:35:52



AMY DYER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-31 kl. 21:13:42



MIKAEL ASP

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-31 kl. 21:07:36



JOHN ESKIL EMAN HAGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-06-01 kl. 09:36:34



ZVJEZDAN VILUSIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-31 kl. 21:20:19



CHRISTIAN ALEXANDER FOLKEBO

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-06-01 kl. 19:19:08



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-06-02 kl. 16:13:10



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Björnringen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CHRISTIAN ALEXANDER FOLKEBO

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-06-01 kl. 19:20:10



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

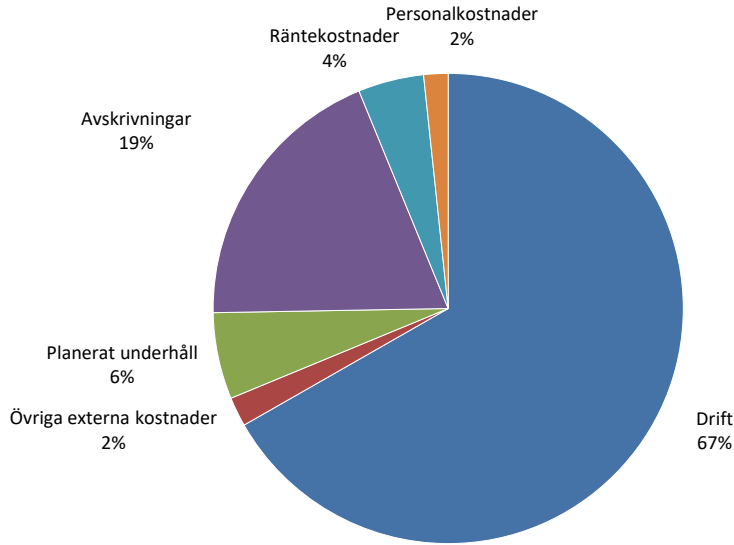
E-signerade med BankID: 2023-06-02 kl. 16:17:53





Bostadsrättsföreningen Björnringen

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

