
Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Brf Siken
Org nr: 769614-4257



12

Innehållsförteckning

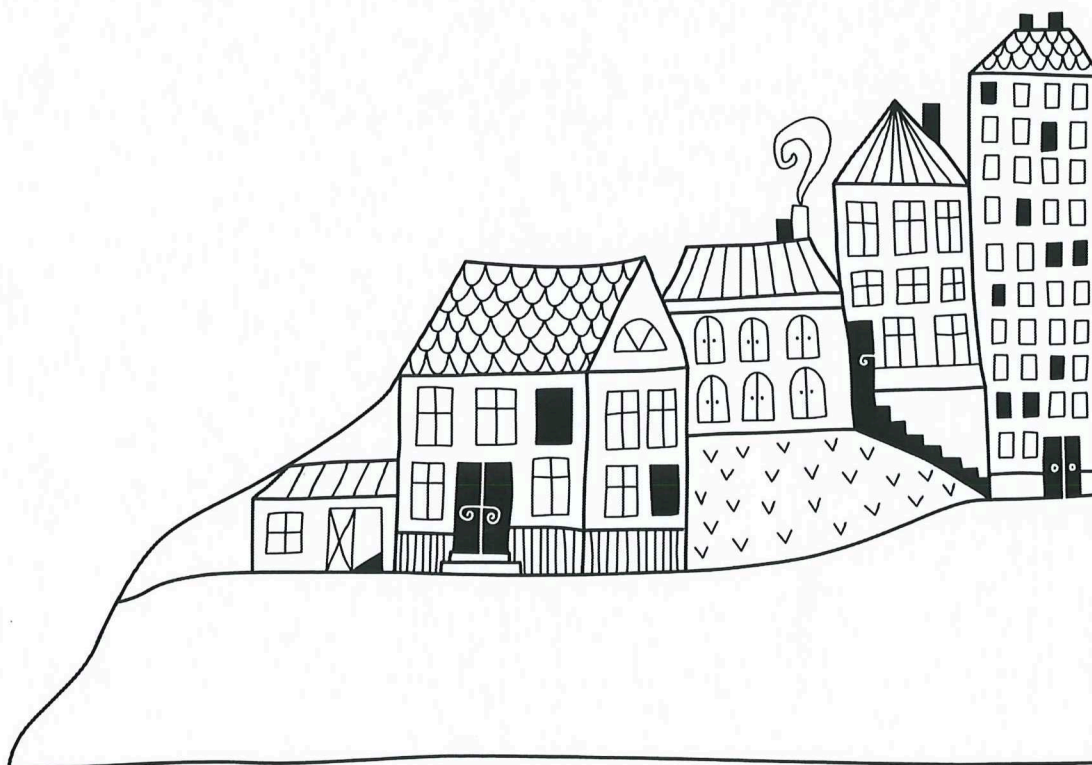
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



2

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Siken har upprättat
årsredovisning för räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. underhållskostnader i form av bland annat takbyte.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 272% till 287%.

Kommande verksamhetsår har föreningen inga lån som villkorsändras, dessa klassificeras normalt i årsredovisningen normalt som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 431 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -2 486 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 219 m², vilket motsvarar 30 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Siken1 i Luleå Kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 40 lägenheter samt en uthyrningslokal. Byggnaderna är uppförda 1989. Fastighetens adress är Sandviksgatan 57-59 och Skomakargatan 5-9 i Luleå.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.



Lägenhetsfördelning	Antal
1 rum och kök	1
1 rum och kokvrå	2
2 rum och kök	13
3 rum och kök	19
4 rum och kök	5

Dessutom tillkommer	Antal
Antal garage	31
Antal lokaler	2

Total tomtearea	2 261 m ²
Total bostadsarea	2 794 m ²
Total lokalarea	1 219 m ²

Årets taxeringsvärde	68 400 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	57 000 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
ICA	1219	2024-12-31
Telia		2024-12-31

Intäkter från lokalhyror utgör ca 31 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 285 tkr och planerat underhåll för 4 661 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 183 tkr (295 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Installationer - Portlås	258 047
Huskropp utvändigt - Tak	4 403 086

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marja Zackari	Ordförande	2023
Elisa Lindgren	Sekreterare 1	2023
Stefan Wallberg	Vice ordförande	2024
Ulf Aili	Ledamot	2023
Lennart Larsson	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Igor Makourov	Suppleant	2023
Lydia Gröning	Suppleant	2023
Peter Ljungberg	Suppleant	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB, Monika Lindgren	Auktoriserad revisor	2023
Jörgen Näsström	Förtroendevald revisor	2023

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Inger Hedgren	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Linda Ljungberg	2023
Margareta Bladfors Eriksson	2023

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 50 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 51 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2016-04-01 då den höjdes med 2,7%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 756 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade (förutom 3 som upplåts med hyresrätt).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 889	3 866	3 845	3 869	3 574
Rörelsens intäkter	4 193	3 939	3 883	3 884	3 587
Resultat efter finansiella poster	-2 917	178	1 545	1 124	364
Årets resultat	-2 917	178	1 545	1 124	364
Balansomslutning	45 038	45 411	45 488	45 371	45 435
Soliditet %	43	49	49	46	43
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	287	272	21	240	226
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	287	272	367	240	226
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	756	756	756	758	758
Ränta, kr/m ²	70	53	88	102	100
Lån, kr/m ²	6 176	5 524	5 632	5 952	6 272

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	14 577 360	2 732 091	2 231 026	2 702 499	178 254
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				178 254	-178 254
Reservering underhållsfond			1 183 288	-1 183 288	
Ianspråktagande av underhållsfond			-2 231 026	2 231 026	
Årets resultat					-2 917 158
Vid årets slut	14 577 360	2 732 091	1 183 288	3 928 491	-2 917 158

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 880 753
Årets resultat	-2 917 158
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 183 288
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 231 026
Summa	1 011 333

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:
Brf Siken (769614-4257)

Att balansera i ny räkning i kr

1 011 333

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

U

Resultaträkning

Belopp i kr	2022-01-01		2021-01-01	
	2022-12-31		2021-12-31	
Rörelseintäkter m.m.				
Nettoomsättning	Not 2	3 888 649	3 866 143	
Övriga rörelseintäkter	Not 3	304 355	73 205	
Summa rörelseintäkter		4 193 004	3 939 348	
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-6 245 414	-2 875 096	
Övriga externa kostnader	Not 5	-57 410	-149 302	
Personalkostnader	Not 6	-114 346	-95 914	
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-431 366	-429 998	
Summa rörelsekostnader		-6 848 535	-3 550 310	
Rörelseresultat		-2 655 531	389 038	
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	19 228	2 692	
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-280 855	-213 476	
Summa finansiella poster		-261 627	-210 784	
Resultat efter finansiella poster		-2 917 158	178 254	
Årets resultat		-2 917 158	178 254	

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	41 553 045	41 971 959
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	224 755	155 166
Summa materiella anläggningstillgångar		41 777 800	42 127 125
Summa anläggningstillgångar		41 777 800	42 127 125
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	-3 486	-4 049
Övriga fordringar	Not 13	64 239	68 212
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	135 540	130 337
Summa kortfristiga fordringar		196 293	194 500
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	3 063 918	3 088 961
Summa kassa och bank		3 063 918	3 088 961
Summa omsättningstillgångar		3 260 211	3 283 461
Summa tillgångar		45 038 011	45 410 586

Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	17 309 451	17 309 451	
Fond för yttre underhåll	1 183 288	2 231 026	
Summa bundet eget kapital	18 492 739	19 540 477	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	3 928 491	2 702 499	
Årets resultat	-2 917 158	178 254	
Summa fritt eget kapital	1 011 333	2 880 753	
Summa eget kapital	19 504 072	22 421 230	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	24 399 522	21 783 898
Summa långfristiga skulder		24 399 522	21 783 898
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	384 376	384 376
Leverantörsskulder	Not 17	163 511	215 956
Skatteskulder	Not 18	15 707	5 764
Övriga skulder	Not 19	110 589	80 994
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	460 234	518 368
Summa kortfristiga skulder		1 134 417	1 205 458
Summa eget kapital och skulder		45 038 011	45 410 586

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Inventarier	Linjär	3-20
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 113 037	2 112 409
Hyror, bostäder	261 744	266 742
Hyror, lokaler	1 210 212	1 185 204
Hyror, garage	256 370	242 970
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-11 382	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-5 400	-2 850
Elavgifter	4 740	2 340
Debiterad fastighetskatt-	59 328	59 328
Summa nettoomsättning	3 888 649	3 866 143

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	29 250	0
Övriga ersättningar	5 986	6 907
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	0
Övriga rörelseintäkter	12 636	52 346
Försäkringsersättningar	256 490	13 952
Summa övriga rörelseintäkter	304 355	73 205

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-4 661 133	-764 359
Reparationer	-285 261	-899 822
Fastighetsavgift och fastighetskatt	-208 460	-192 360
Försäkringspremier	-42 940	-42 865
Kabel- och digital-TV	-103 266	-104 191
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-6 083
Serviceavtal	-23 239	-8 294
Sotning	-5 209	-1 466
Obligatoriska besiktningar	-10 105	-31 803
Övriga utgifter, köpta tjänster	-6 329	-1 020
Snö- och halkbekämpning	-62 358	-48 032
Statuskontroll	-762	-3 679
Förbrukningsinventarier	-14 867	-24 475
Vatten	-111 098	-127 022
Fastighetsel	-74 084	-71 859
Uppvärmning	-248 762	-222 595
Sophantering och återvinning	-65 185	-64 221
Förvaltningsarvode drift	-322 355	-260 950
Summa driftskostnader	-6 245 414	-2 875 096

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	0	0
Arvode, yrkesrevisorer	-14 064	-19 064
Övriga förvaltningskostnader	-18 268	-17 042
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 374	-5 233
Telefon och porto	-6 638	-4 135
Bankkostnader	-3 260	-2 480
Advokat och rättegångskostnader	0	-94 932
Övriga externa kostnader	-11 806	-6 416
Summa övriga externa kostnader	-57 410	-149 302

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Sammanträdesarvoden	-22 200	-19 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-78 300	-63 300
Övriga personalkostnader	0	-700
Sociala kostnader	-13 846	-12 414
Summa personalkostnader	-114 346	-95 914

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-418 914	-418 914
Avskrivning Installationer	-12 451	-11 084
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-431 366	-429 998

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	19 138	2 692
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	7	0
Övriga ränteintäkter	83	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	19 228	2 692

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-280 855	-213 356
Övriga räntekostnader	0	-120
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-280 855	-213 476

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	38 609 927	38 609 927
Mark	8 908 473	8 908 473
	47 518 400	47 518 400
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	47 518 400	47 518 400

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-5 546 441	-5 127 527
	-5 546 441	-5 127 527
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-418 914	-418 914
	-418 914	-418 914
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 965 335	-5 546 441

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	32 644 572	33 063 486
Mark	8 908 473	8 908 473

Taxeringsvärden

Bostäder	53 600 000	43 600 000
Lokaler	14 800 000	13 400 000

Totalt taxeringsvärde

	68 400 000	57 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>45 600 000</i>	<i>33 200 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>22 800 000</i>	<i>23 800 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	635 313	635 313
Installationer	439 690	273 440
	1 075 003	908 753
Årets anskaffningar		
Installationer	82 040	166 250
	82 040	166 250
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 157 043	1 075 003
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-635 313	-635 313
Installationer	-284 524	-273 440
	-919 837	-908 753
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	-12 451	-11 084
	-12 451	-11 084
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-635 313	-635 313
Installationer	-296 975	-273 440
	-932 288	-908 753
Restvärde enligt plan vid årets slut	224 755	155 166
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	224 755	155 166

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-3 486	-6 149
Kundfordringar	0	2 100
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-3 486	-4 049

Not 13 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	64 239	68 212
Summa övriga fordringar	64 239	68 212

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	48 173	42 940
Förutbetalda driftkostnader	4 711	4 711
Förutbetalt förvaltningsarvode	65 465	65 465
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	17 191	17 221
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	135 540	130 337

Not 15 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	2 221 095	907 469
Transaktionskonto	842 823	2 181 492
Summa kassa och bank	3 063 918	3 088 961

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	24 783 898	22 168 274
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-384 376	-384 376
Långfristig skuld vid årets slut	24 399 522	21 783 898

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,91%	2024-06-19	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
SWEDBANK	2,68%	2025-04-25	0,00	3 000 000,00	0,00	3 000 000,00
SWEDBANK	0,97%	2025-06-18	8 696 250,00	0,00	200 000,00	8 496 250,00
NORDEA	0,90%	2026-04-15	11 472 024,00	0,00	184 376,00	11 287 648,00
Summa			22 168 274,00	3 000 000,00	384 376,00	24 783 898,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 384 376 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Av den långfristiga skulden förfaller 24 783 898 kr till betalning mellan 2 år och 5 år efter balansdagen.

Not 17 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	163 511	215 956
Summa leverantörsskulder	163 511	215 956

Not 18 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	15 707	5 764
Summa skatteskulder	15 707	5 764

Not 19 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Mottagna depositioner	62 600	62 600
Skuld för moms	15 246	-3 182
Skuld sociala avgifter och skatter	32 743	20 982
Clearing	0	594
Summa övriga skulder	110 589	80 994

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	29 950	0
Upplupna driftskostnader	13 674	117 953
Upplupna elkostnader	6 619	6 477
Upplupna värmekostnader	45 490	34 151
Upplupna kostnader för administration	0	1 020
Upplupna revisionsarvoden	15 000	15 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	349 501	343 767
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	460 234	518 368

Not 21 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	34 900 000	34 900 000

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Luleå 2023-05-19
Ort och datum

Marja Zackari
Marja Zackari

Elisa Lindgren
Elisa Lindgren

Stefan Wallberg
Stefan Wallberg

Lennart Larsson
Lennart Larsson

Peter Ljungberg
Peter Ljungberg

Vår revisionsberättelse har lämnats: 23 maj 2023

Monika Lindgren
KPMG AB
Monika Lindgren
Auktoriserad revisor

Jörgen Näsström
Jörgen Näsström
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Siken, org. nr 769614-4257

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Siken 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 revisionsd 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 revisorsd 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 att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 revisionsd 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 besluten 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 att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd 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 Siken för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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. 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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.

Luleå den 2023-05-23



Monika Lindgren
Auktoriserad revisor, KPMG AB



Jörgen Näsström
Förtroendevald revisor