

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

BRF Björken

Org nr: 769615-8794



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Björken får härmed
avge 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-12-18 och föreningens nuvarande stadgar registrerades 2019-10-14

Föreningen har sitt säte i Örebro kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Aklejan 2 i Örebro Kommun. På fastigheten finns en byggnad med 32 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2011. Fastighetens adress är Lertagsgatan i Örebro.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	10
3 rum och kök	15
4 rum och kök	7

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal carportar	14
Antal p-platser	14
Miljö/cykelbod	1

Total tomtarea 6 000 m²

Total bostadsarea 2 365 m²

Årets taxeringsvärde 71 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 61 000 000 kr

Fastigheten är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.
I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. *hw*

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk- och teknisk förvaltning
EON	El och fjärrvärme
Telia	Bredband/Tele/TV
Örebro Kommun	Vatten/avlopp/avfall
Stena Recycling	Sophantering
TS Lokalvård	Städ
Trädgårdstjänst	Skötsel trädgård
KTC Control AB	Larmsystem undercentral
Brunata AB	Vattenavläsningar
Kone AB	Service hissar
Lås & Säkerhet	Nyckelservice
Axet Lås & Larm	Axema passérsystem

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 82 tkr och planerat underhåll för 104 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.

Föreningens underhållsplan visar ett underhållsbehov på 14 387 tkr för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga kostnaden för föreningen ligger på 480 tkr/år (203 kr/m²/år).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 413 tkr (175 kr/m²), som är planens rekommenderade avsättning, efter beaktande av redan avsatta medel.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installation Led belysning i trapphus mm	61 tkr
Markytor	42 tkr

Planering för 2023

Byte av DUC i driftcentralen är beställd och genomförs preliminärt under mars 2023.

Målning av yttre träbyggnader såsom carport och cykelrumsbyggnad är beställd men tidpunkt är inte bestämd. lw

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Claes Björk	Ordförande	2023
Armin Fific	Sekreterare	2024
Rosita Bongk	Kassör	2023
Conny Bergqvist	Ledamot	2024
Christian Herrgård	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Cathrine Persson	Suppleant	2023
Haris Bukva	Suppleant	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Heléne Maijgren, BoRevision AB	Revisor	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Ekwall	2023
Erik Svensson	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets resultat visar ett litet underskott på -58 tkr vilket är 234 tkr lägre än föregående års resultat.

Den största anledningen till detta är att föreningens driftkostnader ökat.

Bland driftkostnaderna så är det framförallt kostnaden för utfört underhåll , ökad fastighetsskatt samt kostnader för el, vatten och värme som utgör den största skillnaden.

Trots ökade kostnader så har föreningens likvida medel ökat från 510 tkr till 745 tkr.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

I resultatet ingår avskrivningar med 512 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet +455 tkr.

Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 41 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer och årets avgående medlemmar till 3 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 43 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2019-01-01 då den höjdes med 2 %.

Och efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 647 kr/m²/år. *hw*

Vad har hänt under 2022

Styrelsen har haft 10 st styrelsemöten under året, både fysiska- och videomöten. Föreningens årsstämma 2022 genomfördes i slutet på mars med deltagande av 20-25 medlemmar.

Föreningens ekonomi är fortsatt god. Men utsikterna för 2023 är sämre med stora utgifts- och räntehöjningar pga rådande inflation och omvärldsläge. Därför togs beslut att höja avgifterna för 2023.

Föreningen har haft 2 st överlåtelse av lägenheter.

En lägenhet har en pågående andrahandsuthyrning.

Marktvätt genomfördes under våren.

Dammbindning utfördes av betonggolvet i miljörummet.

Buskar har planterats i trädgården.

Jubileumsfesten (10 år) genomfördes under hösten. Den blev ett år försenad pga pandemin.


LED-belysning införs efterhand i trapphuset. Men det är långa leveranstider vilket gör att slutförande drar ut på tiden.

Cykelställen i cykelrummet byttes ut mot en annan modell.

Styrelsen har under året undersökt förutsättningar för att byta ut postboxar, sätta dit elektronisk anslagstavla i entrén, ytterligare laddboxar för el-bilar samt solpaneler på taket. För laddboxar och solpaneler kan man söka statligt stöd. På grund av de osäkra ekonomiska förutsättningarna 2023 togs beslut att lägga detta tillfälligt åt sidan.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 789	1 781	1 793	1 793	1 771
Resultat efter finansiella poster	-58	176	142	177	235
Soliditet %	75	74	74	73	72
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	647	647	647	647	634
Lån, kr/m ²	6 658	6 760	7 061	7 380	7 633
Skuldkvot %	8,75	8,91	9,31	9,70	10,15

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	22 996 000	22 784 000	1 983 561	-528 210	175 929
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				175 929	-175 929
Reservering underhållsfond			413 000	-413 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-103 676	103 676	
Årets resultat					-57 872
Vid årets slut	22 996 000	22 784 000	2 292 885	-661 605	-57 872

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-352 281
Årets resultat	-57 872
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-413 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	103 676
Summa	-719 478

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 719 478**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 788 569	1 780 784
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 118	13 539
Summa rörelseintäkter		1 798 687	1 794 323
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-883 399	-625 654
Övriga externa kostnader	Not 5	-260 210	-278 105
Personalkostnader	Not 6	-58 634	-55 194
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-512 441	-516 654
Summa rörelsekostnader		-1 714 683	-1 475 606
Rörelseresultat		84 004	318 717
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 293	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-146 169	-142 788
Summa finansiella poster		-141 876	-142 788
Resultat efter finansiella poster		-57 872	175 929
Årets resultat		-57 872	175 929 <i>hm</i>

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	62 651 551	63 146 405
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	30 258	47 844
Summa materiella anläggningstillgångar		62 681 809	63 194 249
Summa anläggningstillgångar		62 681 809	63 194 249
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	397
Övriga fordringar		8 017	8 008
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	85 361	82 860
Summa kortfristiga fordringar		93 378	91 265
Kassa och bank			
Kassa och bank		746 705	514 973
Summa kassa och bank		746 705	514 973
Summa omsättningstillgångar		840 083	606 238
Summa tillgångar		63 521 891	63 800 487

Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	45 780 000	45 780 000	
Fond för yttre underhåll	2 292 885	1 983 561	
Summa bundet eget kapital	48 072 885	47 763 561	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-661 605	-528 210	
Årets resultat	-57 872	175 929	
Summa fritt eget kapital	-719 478	-352 281	
Summa eget kapital	47 353 408	47 411 280	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	5 372 440	12 287 690
Summa långfristiga skulder		5 372 440	12 287 690
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	10 372 750	3 699 500
Leverantörsskulder		91 056	101 876
Skatteskulder		25 779	2 582
Övriga skulder		334	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	306 125	297 559
Summa kortfristiga skulder		10 796 044	4 101 517
Summa eget kapital och skulder		63 521 891	63 800 487

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. Räkna 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
Markanläggningar	Linjär	20
Laddstolpar	Linjär	5
Batterisupport hissar	Linjär	5
Vattenmätare	Linjär	5

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	1 529 772	1 529 772
Hyror, p-platser	150 900	155 400
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 250	-10 050
Avgifter för bredband/internet	84 480	84 480
Vattenavgifter	27 667	21 182
Summa nettoomsättning	1 788 569	1 780 784

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	6 713	10 462
Intäkter andrahandsuthyrning	3 405	3 077
Summa övriga rörelseintäkter	10 118	13 539

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-103 676	0
Reparationer	-81 765	-64 911
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-48 592	-23 344
Försäkringspremier	-32 510	-30 383
Serviceavtal	-11 554	-9 142
Obligatoriska besiktningar	-40 604	-23 381
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-4 883
Snö- och halkbekämpning	-40 902	-24 252
Förbrukningsinventarier	-1 469	-8 651
Vatten	-57 565	-49 081
Fastighetsel	-169 338	-134 120
Uppvärmning	-106 691	-101 324
Sophantering och återvinning	-63 865	-57 571
Städning gemensamma ytor	-47 556	-44 986
Trädgårdsskötsel	-77 313	-49 625
Summa driftskostnader	-883 399	-625 654

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-134 713	-129 219
Digitala tjänster	-82 893	-82 628
Arvode, yrkesrevisorer	-11 375	-11 000
Övriga förvaltningskostnader	-12 173	-22 300
Kreditupplysningar	0	-180
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 713	-9 044
Kontorsmateriel	-4 959	-3 274
Telefon	-842	-3 680
Bankkostnader	-4 620	-4 280
Övriga externa kostnader	-1 922	-12 500
Summa övriga externa kostnader	-260 210	-278 105

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-48 300	-48 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	0
Sociala kostnader	-8 334	-6 694
Summa personalkostnader	-58 634	-55 194

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

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-487 762	-487 762
Avskrivning Markanläggningar	-7 092	-11 305
Avskrivning Installationer	-17 586	-17 586
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-512 441	-516 654

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	47 434 880	47 434 880
Mark	19 630 000	19 630 000
Markanläggning	162 910	162 910
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	67 227 790	67 227 790

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-4 009 487	-3 521 725
Markanläggningar	-71 898	-60 593
	-4 081 385	-3 582 318

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-487 762	-487 762
Årets avskrivning markanläggningar	-7 092	-11 305
	-494 854	-499 067

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-4 576 239 **-4 081 385**

Restvärde enligt plan vid årets slut

62 651 551 **63 146 405**

Varav

Byggnader	42 937 631	43 425 393
Mark	19 630 000	19 630 000
Markanläggningar	83 920	91 012

Taxeringsvärden

Bostäder	71 000 000	61 000 000
Totalt taxeringsvärde	71 000 000	61 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>45 000 000</i>	<i>36 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>26 000 000</i>	<i>25 000 000</i> 

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Installationer	87 930	56 250
	87 930	56 250
Årets anskaffningar		
Installationer vattenmätare	0	31 680
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	87 930	87 930
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-40 086	-22 500
	-40 086	-22 500
Årets avskrivningar		
Installationer	-17 586	-17 586
Akkumulerade avskrivningar		
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-57 672	-40 086
Restvärde enligt plan vid årets slut	30 258	47 844
Varav		
Installationer batterisupport	11 250	22 500
Installationer vattenmätare	19 008	25 344

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	37 867	32 510
Förutbetalt förvaltningsarvode	33 678	33 678
Förutbetald kabel-tv-avgift	13 816	13 816
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	2 856
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	85 361	82 860 <i>hw</i>

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	15 745 190	15 987 190
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-242 000	-242 000
Lån med villkorsändring inom 1 år exkl amorteringar	-10 130 750	-3 457 500
Långfristig skuld vid årets slut	5 372 440	12 287 690

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,75%	2022-11-16	3 527 500	-3 457 500	70 000	0
NORDEA	0,95%	2023-11-15	6 917 250	0	87 000	6 830 250
NORDEA	2,84%	2023-11-17	0	3 457 500	0	3 457 500
SBAB	0,75%	2024-10-11	5 542 440	0	85 000	5 457 440
Summa			15 987 190	0	242 000	15 745 190

*Senast kända räntesatser

Under nästa år skall föreningen amortera 242 000 kr enligt plan och därför betraktas detta belopp som en kortfristig skuld av föreningens fastighetslån.

Även lån med villkorsändring under nästkommande räkenskapsår är att betrakta som kortfristig skuld. Föreningen har två lån med villkorsändring inom ett år och skulden vid villkorsändringen beräknas vara 10 130 750 kr

Skuld om 5 år med nuvarande amorteringsplan beräknas vara 14 535 190 kr

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	21 285 000	21 285 000 

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	20 371	9 780
Upplupna driftskostnader	1 550	3 931
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	19 346	0
Upplupna elkostnader	37 695	27 203
Upplupna värmekostnader	17 338	25 472
Upplupna kostnader för renhållning	2 399	2 429
Upplupna revisionsarvoden	11 000	11 000
Upplupna styrelsearvoden	62 000	60 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	194	1 203
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	134 233	156 541
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	306 125	297 559

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Esbo, 2023-02-26

Ort och datum

Claes Björk

Claes Björk

Armin Fific

Armin Fific

Rosita Bongk

Rosita Bongk

Conny Bergqvist

Conny Bergqvist

Christian Herrgård

Christian Herrgård

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-02-28

Heléne Majgren

Heléne Majgren
Revisor BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Björken, org.nr. 767915-8794

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Björken för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsstandard i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorstandard i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsstandard 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. 

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande sätt.

Revisorns ansvar

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


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

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

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

Örebro den 28 / 2 2023


.....
Heléne Maijgren
BöRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

BRF Björken

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Björken i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

