

Bf Björken

Årsredovisning 2022

The lower half of the page features a silhouette of a residential neighborhood with various house shapes and chimneys. To the right, a group of birds is shown in flight. The background is a solid yellow color.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för
Bf Björken upa
746000-0669
Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	15



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bf Björken upa, 746000-0669, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att äga och förvalta fastigheten Thora 2 i Malmö och där bereda bostäder åt sina medlemmar. Medlem som innehar andelsrätt kallas andelshavare.

Bostadsföreningen registrerades 1927-03-15. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2019-01-23 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Linda Karlsson	Ordförande	<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u> 2023
Agneta Enefält	Ledamot	2023
Greta Eklund	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter

Jesper Sahlin	Suppleant	2023
---------------	-----------	------

Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor
------------------	----------------------

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Thora 2 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 11 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1929. Fastighetens adress är Exercisgatan 5.

Föreningen upplåter 11 lägenheter med nyttjanderätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	5 rok
3	1	6	1

Total tomtarea: 726 kvm

Total bostadsarea: 922 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-01-08.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne.
I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Tele2

Bahnhof

Enkla Elbolaget

E.ON

E.ON

Stena Recycling AB

Kabel-TV

Bredband

Elavtal avseende volym

Fjärrvärme

Serviceavtal fjärrvärme

Avfall



Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 27 677 kr och planerat underhåll för 87 226 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2015-02-06 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner). Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 163 000 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 177 kr per kvm.

BF Björken tillhandahåller sedan januari 2020 fiberanslutning via Bahnhof till husets medlemmar.

Genomfört underhåll

2000: Nya tappvatten- och spillvattenstammar.

2005: Takbeläggning och skorstenar renoverades. Vind vidgjordes efter försäljning av vindsförråd som omgjordes till etagevåning.

2008: Energideklaration.

2013: El vidgjort med nya stigare samt lägenhetscentraler, träfönster har renoverats, tegelfasad omfogad. Port och balkonger ommålades.

2017: Dräningsarbete av husgrund, Nytt miljöhus, Asfalt på gården byttes mot stenplattor, Lövrens av stuprör och spolning av brunnar, OVK

2020: Energideklaration.

2021: Utbyte av avfuktare och värmefläkt i torkrummet.

2022: Spolning av brunnar och lövrens i stuprör, underhållspolning av spillvattensstammarna, OVK.

Planerat underhåll

2023: Putslagning och målning av källare samt trapphus, postfack i porten, ljuskällor i allmänna utrymmen, slipning och målning av fönster och trapphusdörrar i fastigheten.

2030: Energideklaration.



Väsentliga händelser under räkenskapsåretAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 26 april 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

MedlemsinformationÖverlåtelse

Under 2022 har 2 överlåtelse av andelsrätt skett (fg år skedde 2 överlåtelse).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 14 medlemmar.

3 tillkommande medlem under räkenskapsåret.

1 avgående medlem under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 16 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet nyttjanderätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en nyttjanderätt endast en röst oavsett antalet andelsinnehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 20 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	687	638	624	614
Resultat efter finansiella poster*	-97	10	112	163
Förändring av underhållsfond	76	62	158	155
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-99	21	27	77
Sparande kr / kvm	69	197	201	252
Soliditet (%)	-34	-30	-30	-34
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	700	686	673	660
Driftskostnad, kr / kvm	374	336	327	253
Energikostnad, kr / kvm	211	175	153	153
Ränta, kr / kvm	94	64	69	70
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	177	174	171	168
Lån, kr / kvm	4 555	4 614	4 723	4 831
Räntekänslighet (%)	7	7	7	7
Snittränta (%)	2,06	1,39	1,46	1,44

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar och årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2022, resultatet är negativt med hänsyn till underhåll och gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Uppskrivnings- fond</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	230 800	500 000	375 034	-2 133 547	9 553
Disposition enligt föreningsstämma				9 553	-9 553
Avsättning till underhållsfond			163 000	-163 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-87 226	87 226	
Årets resultat					-97 308
Vid årets slut	230 800	500 000	450 808	-2 199 768	-97 308

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 123 995
Årets resultat före fondförändring	-97 308
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-163 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	87 226
Summa över/underskott	-2 297 077

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-2 297 077
-----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	645 492	632 807
Övriga rörelseintäkter	3	41 999	5 105
Summa rörelseintäkter		687 491	637 912
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-459 397	-424 169
Övriga externa kostnader	7	-165 225	-71 108
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-73 955	-73 954
Summa rörelsekostnader		-698 577	-569 231
Rörelseresultat		-11 086	68 681
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		245	132
Räntekostnader och liknande resultatposter		-86 467	-59 260
Summa finansiella poster		-86 222	-59 128
Resultat efter finansiella poster		-97 308	9 553
Årets resultat		-97 308	9 553

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,17	2 852 750	2 922 330
Inventarier, maskiner och installationer	11	75 469	79 844
Summa materiella anläggningstillgångar		2 928 219	3 002 174
Summa anläggningstillgångar		2 928 219	3 002 174
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-3 693	5 119
Övriga fordringar		3 780	3 649
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	26 870	26 075
Summa kortfristiga fordringar		26 957	34 843
Kassa och bank	13	297 485	362 494
Summa omsättningstillgångar		324 442	397 337
SUMMA TILLGÅNGAR		3 252 661	3 399 511

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		230 800	230 800
Uppskrivningsfond		500 000	500 000
Underhållsfond		450 808	375 034
Summa bundet eget kapital		1 181 608	1 105 834
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 199 769	-2 133 547
Årets resultat		-97 308	9 553
Summa fritt eget kapital		-2 297 077	-2 123 994
Summa eget kapital		-1 115 469	-1 018 160
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	2 037 500	-
Summa långfristiga skulder		2 037 500	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	2 162 500	4 254 543
Leverantörsskulder		41 357	53 742
Skatteskulder		1 584	1 221
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	125 189	108 165
Summa kortfristiga skulder		2 330 630	4 417 671
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 252 661	3 399 511

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-11 085	68 681
Avskrivningar	73 954	73 954
	62 869	142 635
Erhållen ränta	245	132
Erlagd ränta	-86 467	-59 260
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-23 353	83 507
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	7 886	-5 781
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	5 001	63 331
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-10 466	141 057
<i>Investeringsverksamheten</i>	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	4 200 000	
Amortering av låneskulder	-4 254 543	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-54 543	-100 000
Årets kassaflöde	-65 009	41 057
Likvida medel vid årets början	362 494	321 437
Likvida medel vid årets slut	297 485	362 494

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	50 år
Fiber	20 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	645 492	632 807
Summa	645 492	632 807

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Överlåtelseavgifter	1 208	2 373
Övriga intäkter	958	2 732
Försäkringsersättningar	39 833	-
Summa	41 999	5 105

Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	8 062
VA & sanitet, installationer	2 575	-
Värme, installationer	10 999	1 713
Ventilation, installationer	1 330	-
Tele/TV/porttelefon, installationer	887	7 069
Vattenskador	11 886	-
Summa	27 677	16 844

Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	40 501
Övrigt, gemensamma utrymmen	56 407	43 215
VA & sanitet, installationer	30 819	-
Övriga installationer	-	14 250
Summa	87 226	97 966

Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	16 709	16 049
Teknisk förvaltning	28 356	27 411
Serviceavtal	4 050	3 975
Förbrukningsmaterial	11 580	12 245
El	45 677	29 682
Uppvärmning	99 930	100 992
Vatten och avlopp	49 203	30 660
Avfallshantering	20 877	20 654
Försäkringar	8 646	8 515
Kabel-TV	10 102	9 857
Bredband	49 364	49 319
Summa	344 494	309 359

Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Kostnader för transportmedel	1 201	2 143
Tele och post	933	454
Förvaltningskostnader	51 444	49 510
Revision	16 900	17 425
Jurist- och advokatkostnader	89 199	-
Bankkostnader	799	576
Övriga externa tjänster	3 750	-
Övriga externa kostnader	999	1 000
Summa	165 225	71 108

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	69 580	69 579
Inventarier, maskiner och installationer	4 375	4 375
Summa	73 955	73 954

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	5 431 215	5 431 215
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	5 431 215	5 431 215
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-2 508 885	-2 439 306
	-2 508 885	-2 439 306
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-69 580	-69 579
	-69 580	-69 579
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-2 578 465	-2 508 885
 Redovisat värde	2 852 750	2 922 330
 <i>Varav</i>		
Byggnader	2 852 750	2 922 330
 Taxeringsvärden		
Bostäder	16 600 000	16 800 000
Totalt taxeringsvärde	16 600 000	16 800 000
<i>Varav byggnader</i>	9 400 000	8 600 000

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	87 500	87 500
	87 500	87 500
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	87 500	87 500
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-7 656	-3 281
	-7 656	-3 281
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-4 375	-4 375
	-4 375	-4 375
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-12 031	-7 656
 Redovisat värde	75 469	79 844

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	26 870	26 075
Summa	26 870	26 075

Not 13 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	297 485	362 494
Summa	297 485	362 494

Not 14 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	2 162 500	4 254 543
Förfaller 2-5 år från balansdagen	2 037 500	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	4 200 000	4 254 543

Not 15 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	4 200 000	4 254 543
Summa	4 200 000	4 254 543

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	1,47 %	2022-11-28	864 543	-	864 543	-
Swedbank	1,47 %	2022-11-28	1 575 000	-	1 575 000	-
Swedbank	1,14 %	2022-11-28	1 815 000	-	1 815 000	-
Stadshypotek	3,49 %	2027-12-01	-	2 100 000	-	2 100 000
Stadshypotek*	3,05 %	2023-02-28	-	2 100 000	-	2 100 000
Summa			4 254 543	4 200 000	4 254 543	4 200 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

*Lånet är korttidsbunden till 90 dagar och har därmed lagts om innan signering av årsredovisning.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	12 208	2 192
Förutbetalda intäkter	59 434	50 006
Upplupna revisionsarvoden	16 800	15 900
Upplupna driftskostnader	36 747	40 068
Summa	125 189	108 166

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	4 680 000	4 680 000
Summa ställda säkerheter	4 680 000	4 680 000

Underskrifter

Malmö, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Linda Karlsson
Styrelseordförande

Agneta Enefält

Greta Eklund

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Bf Björken upa, årsredovisning 2022




Antal sidor: 18
Verifikationsdatum: Apr 14 2023 07:46AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 64341EC1838F4
APR 14 2023 07:46AM



Apr 10 2023 04:36PM	Kristoffer Melander skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS
Apr 11 2023 04:48AM	Linda Karlsson granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Apr 11 2023 04:59AM	 LINDA KARLSSON signerade dokumentet	IP-ADDRESS
Apr 13 2023 10:40PM	Agneta Enefält granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Apr 13 2023 10:44PM	 AGNETA ENEFÄLT signerade dokumentet	IP-ADDRESS
Apr 11 2023 08:01AM	Greta Eklund granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Apr 11 2023 08:01AM	 Greta Katarina Eklund signerade dokumentet	IP-ADDRESS
Apr 14 2023 07:43AM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Apr 14 2023 07:46AM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet	IP-ADDRESS
Apr 14 2023 07:46AM	Dokumentet har signerats	

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bf Björken u p a, 746000-0669

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bf Björken u p a 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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 på fel.

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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bf Björken u p a för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och 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
- på något annat sätt handlat i strid med 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 föreningens stadgar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 föreningens stadgar.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder vi 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 vår 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 föreningens stadgar.

Malmö enligt det datum som framgår av min elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor


Ekonomisk - Övrigt

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Apr 14 2023 07:46AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 643503B8F17D2
APR 14 2023 07:46AM

Registrerade händelser

Apr 11 2023 08:54AM	Kristoffer Melander skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS
Apr 11 2023 09:35AM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Apr 14 2023 07:46AM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet	IP-ADRESS
Apr 14 2023 07:46AM	Dokumentet har signerats	



Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.



Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stagarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråkta medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftkostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.



BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

