



---

# Årsredovisning Brf Björkhem

764500-1020

Räkenskapsåret

2021-05-01 – 2022-04-30



Styrelsen för Brf Björkhem får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-05-01 – 2022-04-30.

## Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Borås Kommun, Västra Götalands Län.

### Styrelse och revisorer

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Sune Karlsson	ledamot, ordförande
Sonny Andersson	ledamot
Susanna Karlsson	ledamot
Göran Nilsson	ledamot
Simon Steenari	ledamot
Laszlo Toth	suppleant
Rikard Johelid	auktoriserad revisor, Revisionsgruppen i Borås AB
Ann-Christine Gustafsson	föreningsvald revisor

Mandatperioden utgår för Sune Karlsson, Simon Steenari och Susanna Karlsson.

Valberedning har varit Tanja Vööras och Susanne Thulin.

### Föreningens stadgar

Föreningens senaste stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-10-12 och kungjordes 2017-10-16.

### Fastighet och byggnader

Brf Björkhem äger och förvaltar fastigheten Borås Flamskivlingen 6, som består av 10 byggnader med totalt 194 lägenheter vilka upplåtes med bostadsrätt samt parkeringsplatser och några lokaler. Den totala lägenhetsytan uppgår till 12 134,9 kvm.

### Försäkringar

Föreningens byggnader är fullvärdeförsäkrade hos Länsförsäkringar Älvsborg. I försäkringen ingår också styrelseansvarsförsäkring och kollektivt bostadsrättstillägg.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll

Styrelsen följer kontinuerlig upp föreningens underhåll enligt gällande underhållsplan. Under det gångna året har följande underhåll utförts:

En lägenhet har återställts efter en omfattande brandskada. Föreningens kostnader slutade på 65 580 kr. Entréerna i punkthusen har uppfräschats till kostnad av 426 716 kr. Skärmtaken på lamellhusen har byts till en kostnad av 101 875 kr. I punkthusen har brandskyddet förbättrats genom installation av rökgasfläktar och byte till brandklassade dörrar i källarytorna till en kostnad av 974 504 kr. Energideklarationer har upprättats för hela föreningen till en kostnad av 62 500 kr. På föreningens lekplats har underhåll utförts till en kostnad av 182 782 kr.

Under det kommande verksamhetsåret kommer underhåll på föreningens befintliga sopskåp bytas ut och 2 anläggningar för fullsortering av sopor kommer att installeras. Beräknad kostnad 1 348 000 kr. Ommålning av föreningens samtliga trapphus planeras att genomföras till en beräknad kostnad av 800 000 kr. Installation av 6 st laddstolpar till elbilar till en beräknad kostnad av 225 000 kr.

Under de närmaste 5-10 åren ser styrelsen ett behov att åtgärda föreningens yttertak som bedöms kosta betydande belopp.

Föreningens underhållsplan är långsiktig (20 år) och omfattar underhållskostnader på totalt 53 mkr. Underhållsbehovet för de närmsta 5 åren är 2 640 tkr per år och avsättning för verksamhetsåret sker med 2 640 tkr (218 kr/kvm) till fonden för yttre underhåll.

### Ekonomi

Styrelsen har höjt avgifterna med 1% från och med 1 januari 2022 på grund av att de taxebundna avgifter (fjärrvärme, vatten och avfall) samt avsättning för underhåll beräknas öka. Styrelsen ser ett behov av avgiftshöjning med 1,5-2,5% från och med 1 januari 2023 på grund av ökade taxebudna avgifter samt ökade kostnader för underhåll. Styrelsen tar beslut om storleken på avgiftshöjningen under hösten.

Styrelsen bedömer att stora underhållsåtgärder kommer behövas de kommande åren och gör därför ingen amortering av föreningens lån. Ett av föreningens lån om 5 445 000 kr förfaller 2022-09-01, styrelsen följer ränteläget och hoppas på en gynsam räntejustering när det ska placeras om.

Kapitaltillskott	<u>2022-04-30</u>	<u>2021-04-30</u>	<u>2020-04-30</u>	<u>2019-04-30</u>
Gjorda amorteringar	0 kr	880 712 kr	1 509 792 kr	2 509 792 kr
Summa kapitaltillskott	0 kr	880 712 kr	1 509 792 kr	2 509 792 kr

Kapitaltillskott till föreningen är den del av inbetalda årsavgifter som används till amortering av föreningens lån.

### Väsentliga avtal

Lots Ekonomi AB	Ekonomisk förvaltning
Fastighetsförvaltning i Väst AB	Fastighetsskötsel
Borås Elnät AB	El
Borås Energi och Miljö AB	Fjärrvärme
Borås Energi och Miljö AB	Vatten, avlopp och renhållning
ComHem AB	KabelTV
Länsförsäkringar Älvsborg	Fastighetsförsäkring

## Medlemsinformation

### Lägenhetsöverlåtelser

Under kalenderåret 2020 har 31 (fg år 30) av föreningens bostadsrätter överlåtits.

## Flerårsöversikt

	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18
Nettoomsättning (tkr)	9 830	9 610	9 462	9 186	8 832
Res. efter finansiella poster (tkr)	1 359	975	1 389	690	1 545
Soliditet (%)	31	29	27	24	21
Justerad soliditet (%)	78	77	77	76	65
Driftsnetto (tkr)	3 638	3 026	3 510	2 642	3 467
Årsavgift bostäder (kr/kvm)	744	732	721	701	687
Lån bostäder (kr/kvm)	2 649	2 649	2 721	2 846	3 053
Bokfört värde byggnad och mark (kr/kvm)	3 255	3 387	3 519	3 526	2 982

För definitioner av nyckeltal, se not 1 Redovisningsprinciper.

## Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivn- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	413 115	3 400 000	4 686 035	3 983 336	975 478	13 457 964
Ökning av insatskapital		-100 000		100 000		0
Disposition av föregående års resultat:			1 400 000	622 584	-975 478	1 047 106
Nyttjande fond yttre underhåll			-1 047 107			-1 047 107
Årets resultat					1 358 648	1 358 648
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>413 115</b>	<b>3 300 000</b>	<b>5 038 928</b>	<b>4 705 920</b>	<b>1 358 648</b>	<b>14 816 611</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 705 920
årets vinst	1 358 648
	<b>6 064 568</b>
disponeras så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	2 645 000
ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-591 091
i ny räkning överföres	4 010 659
	<b>6 064 568</b>

Efter resultatdispositionen uppgår fonden för yttre underhåll till 7 092 837 kr.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-05-01</b>	<b>2020-05-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2022-04-30</b>	<b>-2021-04-30</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	9 829 648	9 610 104
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 829 648</b>	<b>9 610 104</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-5 870 358	-6 028 984
Övriga externa kostnader	4	-337 560	-272 339
Personalkostnader	5	-288 126	-282 567
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6, 8	-1 633 070	-1 612 141
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 129 113</b>	<b>-8 196 031</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 700 534</b>	<b>1 414 073</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 517	9 322
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-354 404	-447 917
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-341 886</b>	<b>-438 595</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 358 648</b>	<b>975 478</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 358 648</b>	<b>975 478</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 358 648</b>	<b>975 478</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-04-30</b>	<b>2021-04-30</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	40 466 228	41 103 456
Pågående nyanläggningar	7	97 395	0
Maskiner och inventarier	8	36 065	23 028
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>40 599 688</b>	<b>41 126 484</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>40 599 688</b>	<b>41 126 484</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		12 557	105
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 872	2 371
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>16 429</b>	<b>2 476</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		7 530 079	5 828 446
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>7 530 079</b>	<b>5 828 446</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 546 508</b>	<b>5 830 922</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>48 146 196</b>	<b>46 957 406</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-04-30</b>	<b>2021-04-30</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		413 115	413 115
Uppskrivningsfond		3 300 000	3 400 000
Fond för yttre underhåll		5 038 928	4 686 035
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>8 752 043</b>	<b>8 499 150</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 705 920	3 983 336
Årets resultat		1 358 648	975 478
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>6 064 568</b>	<b>4 958 814</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>14 816 611</b>	<b>13 457 964</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10		
	11	26 698 915	15 243 624
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>26 698 915</b>	<b>15 243 624</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	5 445 000	16 900 291
Leverantörsskulder		447 353	556 678
Skatteskulder		20 264	33 792
Övriga skulder		13 073	9 744
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		704 980	755 313
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 630 670</b>	<b>18 255 818</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>48 146 196</b>	<b>46 957 406</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Avskrivningen baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Tillämpad avskrivningstid:

Byggnader	100 år
Uppskrivning byggnad	50 år
Standardförbättringar	5-50 år
Stambyten	50 år
Maskiner och inventarier	5-10 år
Parkeringsytor, markanläggningar	25 år

#### Långfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har för avsikt att förlänga lånefinansieringen som förfaller inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Justerad soliditet (%)

Skillnaden mellan fastighetens taxeringsvärde och fastighetens bokförda värde har lagts till eget kapital.

Driftsnetto

Resultat före avskrivningar.

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	<b>2021-05-01</b>	<b>2020-05-01</b>
	<b>-2022-04-30</b>	<b>-2021-04-30</b>
Årsavgifter bostäder	8 906 751	8 886 928
Hyror lokaler	290 328	285 655
Hyror parkeringsplatser	392 910	381 550
Hyror bastu och biltvätt	16 051	17 185
Överlåtelse och pantsättningsavgifter	49 387	56 107
Hyresbortfall interna objekt, lokaler, p-platser	-52 167	-51 524
Andrahandsuthyrning	30 665	20 139
Övriga intäkter	71 723	14 064
Hyresintäkter bostäder	124 000	0
	<b>9 829 648</b>	<b>9 610 104</b>

## Not 3 Driftskostnader

	<b>2021-05-01</b>	<b>2020-05-01</b>
	<b>-2022-04-30</b>	<b>-2021-04-30</b>
Fastighetsskötsel	655 117	722 430
El	305 776	303 770
Fjärrvärme	1 809 137	1 664 804
Vatten och avlopp	676 375	717 991
Sophämtning	343 911	359 747
KabelTV	403 581	402 435
Larm och bevakning	113 687	112 319
Fastighetsförsäkring	159 968	125 467
Löpande underhåll	251 016	212 881
Planerat underhåll	826 206	1 047 107
Fastighetsskatt	324 336	316 243
Övriga kostnader	1 248	43 790
	<b>5 870 358</b>	<b>6 028 984</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
Ekonomisk förvaltning	185 768	161 170
Arvode yrkesrevisor	24 953	23 748
Advokat och rättskostnader	2 875	0
Bankkostnader, pantbrev	7 629	6 818
Övriga förvaltningskostnader	75 542	23 048
Överlåtelse / Pantsättningar	40 793	57 555
	<b>337 560</b>	<b>272 339</b>

#### Not 5 Anställda och personalkostnader

	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader</b>		
Ersättning för utfört arbete i föreningen	161 457	147 648
Styrelsearvoden	91 490	99 000
Sociala kostnader	35 179	35 919
<b>Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>288 126</b>	<b>282 567</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
Ingående anskaffningsvärden	81 848 973	81 848 973
Inköp	974 504	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>82 823 477</b>	<b>81 848 973</b>
Ingående avskrivningar	-40 745 517	-39 144 464
Årets avskrivningar	-1 611 732	-1 601 053
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-42 357 249</b>	<b>-40 745 517</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>40 466 228</b>	<b>41 103 456</b>
Taxeringsvärden byggnader	99 364 000	99 364 000
Taxeringsvärden mark	43 601 000	43 601 000
	<b>142 965 000</b>	<b>142 965 000</b>

**Not 7 Pågående nyanläggning och förskott avseende materiella anläggningar**

	2022-04-30	2021-04-30
Pågående projekt (kräver projektnr)	97 395	0
	<b>97 395</b>	<b>0</b>

**Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
Ingående anskaffningsvärden	459 890	459 890
Inköp	34 375	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>494 265</b>	<b>459 890</b>
Ingående avskrivningar	-436 862	-425 774
Årets avskrivningar	-21 338	-11 088
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-458 200</b>	<b>-436 862</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>36 065</b>	<b>23 028</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
Räntekostnader fastighetslån	341 627	447 862
Räntekostnader övriga	260	55
	<b>341 887</b>	<b>447 917</b>

**Not 10 Långfristiga skulder**

Föreningens lån har olika löptider och omvandlas till nya lån efter löptidens slut.

	2022-04-30	2021-04-30
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

Någon amorteringsplan på föreningens lån är inte planerad. Styrelsen bedömer att föreningens finansiella situation är god och att stora underhållsåtgärder kommer behövas de kommande åren.

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-04-30	Lånebelopp 2021-04-30
Stadshypotek AB*	0,58	2024-07-30	2 199 841	2 199 841
Stadshypotek AB*	1,02	2025-01-30	4 333 344	4 333 344
Stadshypotek AB	0,75	2025-12-01	6 870 624	6 870 624
Stadshypotek AB*	1,09	2026-12-01	10 367 106	10 367 106
Stadshypotek AB	1,46	2022-09-01	5 445 000	5 445 000
Stadshypotek AB	1,58	2023-12-30	2 928 000	2 928 000
Amortering år 2022/2023 av långfristig skuld			0	0
Avgår lån som klassificeras som kortfristig skuld*			-5 445 000	-16 900 291
			<b>26 698 915</b>	<b>15 243 624</b>
Kortfristig del som förfaller inom ett år			5 445 000	16 900 291

\*Lån som villkorsändras under år 2022/2023 klassificeras som kortfristig skuld enligt BFNAR (2016:10) punkt 17.5. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas / förlängas.

Då föreningens finansiella situation är god och styrelsen bedömer att stora underhållsåtgärder kommer behövas de kommande åren är ingen amortering av föreningens lån planerad.

### Not Ställda säkerheter

	2022-04-30	2021-04-30
Fastighetsinteckning	37 941 000	37 941 000
	<b>37 941 000</b>	<b>37 941 000</b>

Brf Björkhem  
Org.nr 764500-1020

13 (13)

Borås

Sune Karlsson  
Ordförande

Susanna Karlsson

Göran Nilsson

Sonny Andersson

Simon Steenari

## Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats

Rikard Johelid  
Auktoriserad revisor

Ann-Christine Gustafsson  
Föreningsvald revisor

## Deltagare

**SUNE KARLSSON** 195108242719 Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

2022-08-30 07:45:53 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: SUNE KARLSSON

Datum

Sune Karlsson  
sune@karlsson-net.se  
+46739070955  
195108242719

Leveranskanal: E-post

**SONNY ANDERSSON** Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

2022-08-30 07:48:43 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Göran Sonny Andersson

Datum

Sonny Andersson  
goransonny@hotmail.com

Leveranskanal: E-post

**SUSANNA KARLSSON** Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

2022-09-01 17:40:58 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: SUSANNA KARLSSON

Datum

Susanna Karlsson  
susanna.karlsson71@gmail.com

Leveranskanal: E-post

**GÖRAN NILSSON** Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

2022-08-31 09:39:41 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: GÖRAN NILSSON

Datum

Göran Nilsson  
goran.nilsson18@telia.com

Leveranskanal: E-post

**SIMON STEENARI** Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

2022-09-05 11:58:05 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: SIMON STEENARI

Datum

Simon Steenari  
simon.steenari@live.se

Leveranskanal: E-post

**RIKARD JOHELID** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: RIKARD JOHELID

Rikard Johelid  
rikard@revgr.se

***2022-09-05 18:04:50 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post

**ANN-CHRISTINE GUSTAFSSON** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANN-CHRISTINE  
GUSTAVSSON

Ann-Christine Gustafsson  
ann-christine.gustaf@uponor.com

***2022-09-08 11:31:43 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Björkhem, org.nr 764500-1020.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Björkhem för räkenskapsåret 2021-05-01 – 2022-04-30.

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 30 april 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 för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *den föreningsvalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

#### *Den auktoriserade revisorns ansvar*

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 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 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 mina 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

#### *Den föreningsvalda revisorns ansvar*

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

#### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Björkhem för räkenskapsåret 2021-05-01 – 2022-04-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 verksamhets art, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

#### *Revisorns ansvar*

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade/godkände revisorn 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 den auktoriserade/godkände revisorns 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 överträdelse 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Borås, datum enligt elektronisk signering

Rikard Johelid  
Auktoriserad revisor

Ann-Christine Gustafsson  
Föreningsvald revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557476549062

## Dokument

**brf björk revbt 220430**

Huvuddokument

3 sidor

*Startades 2022-09-05 20:10:48 CEST (+0200) av Rikard Johelid (RJ)*

*Färdigställt 2022-09-08 13:34:15 CEST (+0200)*

## Signerande parter

**Rikard Johelid (RJ)**

Revisionsgruppen i Borås AB

Personnummer 198405104855

Org. nr 556433325

rikard@revgr.se

+46705463486



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "RIKARD JOHELID"*

*Signerade 2022-09-05 20:13:41 CEST (+0200)*

**Ann-Christine Gustafsson (AG)**

Personnummer 197105135649

Ann-Christine.Gustaf@uponor.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANN-CHRISTINE GUSTAVSSON"*

*Signerade 2022-09-08 13:34:15 CEST (+0200)*

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

