

Bf Björken upa

Årsredovisning 2023

BREDABLICK



Årsredovisning för
Bf Björken upa
746000-0669
Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-15
Underskrifter	16



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bf Björken upa, 746000-0669, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

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.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Linda Karlsson	Ordförande	<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u> 2024
Agneta Enefält	Ledamot	2024
Sara Hall	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter

Jesper Sahlin	Suppleant	2024
David Villegas Wistrand	Suppleant	2024

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 reparationerÅrets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 12 042 kr och planerat underhåll för 2 794 204 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 166 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 180 kr per kvm. En ny underhållsplan från Sustend är beställd.

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 vindförråd 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, Lövens av stuprör och spolning av brunnar, OVK

2020: Energideklaration.

2021: Utbyte av avfuktare och värmefläkt i torkrummet.

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

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



Väsentliga händelser under räkenskapsåretAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 20 april 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

MedlemsinformationÖverlåtelse

Under 2023 har 3 överlåtelse av andelsrätt skett (fg år skedde 2 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 1 st (antal andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 0 st).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 16 medlemmar.

5 tillkommande medlem under räkenskapsåret.

3 avgående medlem under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 18 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 2024 då avgifterna höjdes med 10 %.

I årsavgift ingår kostnad för värme, vatten, kabel-TV och bredband.



Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	792	687	638	624
Resultat efter finansiella poster	-2 824	-97	10	112
Förändring av underhållsfond	-451	76	62	158
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-122	-99	21	27
Sparande kr / kvm	48	69	197	201
Soliditet (%)	-122	-34	-30	-30
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	840	700	686	673
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	98	94	99	99
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	840	700	686	673
Driftskostnad, kr / kvm	400	374	336	327
Energikostnad, kr / kvm	226	211	175	153
Ränta, kr / kvm	265	94	64	69
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	180	177	174	171
Lån, kr / kvm	7 592	4 555	4 614	4 723
Skuldsättning bostadsrätter kr / kvm	7 592	4 555	4 614	4 723
Räntekänslighet (%)	9	7	7	7
Snittränta (%)	3,49	2,06	1,39	1,46

Nyckeltal är beräkande enligt vägledning BFNAR 2023:1

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 fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

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

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.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll och avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	230 800	450 808	-2 199 769	-97 308
Disposition enligt föreningsstämma			-97 308	97 308
Avsättning till underhållsfond		166 000	-166 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-616 808	616 808	
Årets resultat				-2 823 873
Vid årets slut	230 800	-	-1 846 269	-2 823 873

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 297 077
Årets resultat före fondförändring	-2 823 873
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-166 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	616 808
Summa över/underskott	-4 670 142

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-4 670 142
-----------------------------------	-------------------

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>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	774 564	645 492
Övriga rörelseintäkter	3	17 360	41 999
Summa rörelseintäkter		791 924	687 491
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-3 174 619	-459 397
Övriga externa kostnader	7	-136 319	-165 225
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-73 955	-73 955
Summa rörelsekostnader		-3 384 893	-698 577
Rörelseresultat		-2 592 969	-11 086
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 591	245
Räntekostnader och liknande resultatposter		-244 495	-86 467
Summa finansiella poster		-230 904	-86 222
Resultat efter finansiella poster		-2 823 873	-97 308
Årets resultat		-2 823 873	-97 308

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,17	2 783 171	2 852 750
Inventarier, maskiner och installationer	11	71 093	75 469
Summa materiella anläggningstillgångar		2 854 264	2 928 219
Summa anläggningstillgångar		2 854 264	2 928 219
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	-3 693
Övriga fordringar		12 796	3 780
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	27 773	26 870
Summa kortfristiga fordringar		40 569	26 957
Kassa och bank	13	329 812	297 485
Summa omsättningstillgångar		370 381	324 442
SUMMA TILLGÅNGAR		3 224 645	3 252 661

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</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
Summa bundet eget kapital		730 800	1 181 608
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 846 269	-2 199 769
Årets resultat		-2 823 873	-97 308
Summa fritt eget kapital		-4 670 142	-2 297 077
Summa eget kapital		-3 939 342	-1 115 469
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	4 350 000	2 037 500
Summa långfristiga skulder		4 350 000	2 037 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	2 650 000	2 162 500
Leverantörsskulder		31 068	41 357
Skatteskulder		2 244	1 584
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	130 675	125 189
Summa kortfristiga skulder		2 813 987	2 330 630
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 224 645	3 252 661

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 592 969	-11 085
Avskrivningar	73 955	73 954
	-2 519 014	62 869
Erhållen ränta	13 591	245
Erlagd ränta	-244 495	-86 467
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-2 749 918	-23 353
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-13 612	7 886
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-4 143	5 001
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 767 673	-10 466
<i>Investeringsverksamheten</i>	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	5 000 000	4 200 000
Amortering av låneskulder	-2 200 000	-4 254 543
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 800 000	-54 543
Årets kassaflöde	32 327	-65 009
Likvida medel vid årets början	297 485	362 494
Likvida medel vid årets slut	329 812	297 485

(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 BFAR 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

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	774 564	645 492
Summa	774 564	645 492

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Överlåtelseavgifter	5 147	1 208
Övriga intäkter	12 213	958
Försäkringsersättningar	-	39 833
Summa	17 360	41 999

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	2 019	-
VA & sanitet, installationer	-	2 575
Värme, installationer	10 023	10 999
Ventilation, installationer	-	1 330
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	887
Vattenskador	-	11 886
Summa	12 042	27 677

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	2 794 204	56 407
VA & sanitet, installationer	-	30 819
Summa	2 794 204	87 226

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	17 479	16 709
Teknisk förvaltning	28 996	28 356
Serviceavtal	4 200	4 050
Förbrukningsmaterial	16 449	11 580
El	40 898	45 677
Uppvärmning	120 691	99 930
Vatten och avlopp	46 810	49 203
Avfallshantering	21 895	20 877
Försäkringar	9 215	8 646
Kabel-TV	11 174	10 102
Bredband	49 308	49 364
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	1 258	-
Summa	368 373	344 494

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	2 129	-
Kostnader för transportmedel	3 015	1 201
Tele och post	758	933
Förvaltningskostnader	54 768	51 444
Revision	22 650	16 900
Jurist- och advokatkostnader	-	89 199
Bankkostnader	350	799
Stämpelskatt	51 650	-
Övriga externa tjänster	-	3 750
Övriga externa kostnader	999	999
Summa	136 319	165 225

Not 8 Personalkostnader

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

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	69 579	69 580
Inventarier, maskiner och installationer	4 376	4 375
Summa	73 955	73 955

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<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	-2 578 465	-2 508 885
	-2 578 465	-2 508 885
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-69 579	-69 580
	-69 579	-69 580
<i>Utgående avskrivningar</i>	-2 648 044	-2 578 465
Redovisat värde	2 783 171	2 852 750
<i>Varav</i>		
Byggnader	2 783 171	2 852 750
Taxeringsvärden		
Bostäder	16 600 000	16 600 000
Totalt taxeringsvärde	16 600 000	16 600 000
<i>Varav byggnader</i>	9 400 000	9 400 000

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<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	-12 031	-7 656
	-12 031	-7 656
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-4 376	-4 375
	-4 376	-4 375
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-16 407	-12 031
 Redovisat värde	71 093	75 469

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	27 773	26 870
Summa	27 773	26 870

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	329 812	297 485
Summa	329 812	297 485

Not 14 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	2 650 000	2 162 500
Förfaller 2-5 år från balansdagen	4 350 000	2 037 500
Summa	7 000 000	4 200 000

Not 15 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	7 000 000	4 200 000
Summa	7 000 000	4 200 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	3,49 %	2027-12-01	2 100 000	-	50 000	2 050 000
Stadshypotek	3,05 %	Löst	2 100 000	-	2 100 000	-
Stadshypotek*	4,65 %	2024-02-29	-	2 100 000	50 000	2 050 000
Stadshypotek	4,50 %	2026-03-01	-	2 400 000	-	2 400 000
Stadshypotek*	4,85 %	2024-03-14	-	500 000	-	500 000
Summa			4 200 000	5 000 000	2 200 000	7 000 000

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

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	15 249	12 208
Förutbetalda intäkter	57 432	59 434
Upplupna revisionsarvoden	20 200	16 800
Upplupna driftskostnader	37 794	36 747
Summa	130 675	125 189

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

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	7 000 000	4 680 000
Summa ställda säkerheter	7 000 000	4 680 000

Underskrifter

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

Linda Karlsson
Styrelseordförande

Agneta Enefält

Sara Hall

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

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Årsredovisning - Björken

Antal sidor: 18
Verifikationsdatum: Mar 15 2024 08:58AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)





VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:

65E1A9587E79E

MAR 15 2024 08:58AM



Mar 03 2024 07:03PM	Kristoffer Melander skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS
Mar 04 2024 03:14PM	Linda Karlsson granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Mar 04 2024 03:17PM	 LINDA KARLSSON signerade dokumentet	IP-ADRESS
Mar 13 2024 09:52PM	Agneta Enefält granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Mar 13 2024 09:53PM	 AGNETA ENEFÄLT signerade dokumentet	IP-ADRESS
Mar 04 2024 07:12AM	sara hall granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Mar 04 2024 07:14AM	 SARA HALL signerade dokumentet	IP-ADRESS
Mar 15 2024 08:56AM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Mar 15 2024 08:58AM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet	IP-ADRESS
Mar 15 2024 08:58AM	Dokumentet har signerats	





Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Björken org.nr 746000-0669

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsföreningen Björken för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 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

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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Building a better
working world

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 Bostadsföreningen Björken för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsmed 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 betydande 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 revisionsmed 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 revisionsmed 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 räkenskaper. 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 den dag som framgår av elektronisk underskrift

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse - Björken

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Mar 15 2024 09:00AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)


**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:

65E1ABFD49098

MAR 15 2024 09:00AM

Registrerade händelser

Mar 03 2024 07:04PM	Kristoffer Melander skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS
Mar 15 2024 08:59AM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Mar 15 2024 09:00AM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet	IP-ADDRESS
Mar 15 2024 09:00AM	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. Stadgarna 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 driftskostnader, 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



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

