



---

# Årsredovisning Brf Björkhem

764500-1020

Räkenskapsåret

2020-05-01 – 2021-04-30

Lots   
EKONOMI

Styrelsen för Brf Björkhem får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-05-01 – 2021-04-30.

## 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
Martin Hedberg Schön	ledamot
Göran Nilsson	ledamot
Simon Steenari	ledamot
Susanna Karlsson	suppleant
Rikard Johelid	auktoriserad revisor, Revisionsgruppen i Borås AB
Ann-Christine Gustafsson	föreningsvald revisor

Mandatperioden utgår för Sune Karlsson, Sonny Andersson, Göran Nilsson 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. A

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens underhåll. Under året har följande underhåll utförts: Entréportar har bytts ut i samtliga hus till en kostnad av 1 047 107 kronor.

En lägenhet har totalförstörts av brand, detta kommer att belasta föreningens resultat med minst 100 000 kr när återställningsarbetet är färdigställt. Detta kommer ske i början av nästa verksamhetsår.

Obligatorisk ventilationskontroll, OVK, har genomförts i föreningens lägenheter och en ny enegideklaration är beställd till nästa verksamhetsår.

Övrigt planerat underhåll för kommande år är:

Uppfräschning av entreér i punkthusen, beräknad kostnad 457 kkr.

Byte av skärmtak för entreér i lamellhusen, beräknad kostnad 102 kkr.

Underhåll och förbättring av befintlig lekplats, beräknad kostnad 169 kkr.

Förbättring av brandskydd i punkthusen, installation av rökgasluckor samt installation av brandklassade dörrar i källarytorna. Beräknad kostnad 960 kkr.

Föreningen har i slutet av verksamhetsåret bytt teknisk förvaltare till Västporten Fastighetsförvaltning.

Föreningens underhållsplan är långsiktig (50 år) och omfattar underhållskostnader på totalt 73 mkr.

Underhållsbehovet för de närmsta 5 åren är 1,4 mkr per år och avsättning för verksamhetsåret sker med 1,4 mkr (117 kr/kvm) till fonden för yttre underhåll.

### Ekonomi

Föreningens kostnader för taxebundna avgifter (fjärrvärme, vatten och avfall) samt avsättning för underhåll beräknas öka med 95 000 kr för år 2022, varför styrelsen har beslutat höja avgifterna med 1% från och med 1 januari 2022.

Styrelsen bedömer att stora underhållsåtgärder kommer behövas de kommande åren och gör därför ingen amortering av föreningens lån. Ett av föreningens lån om 10 367 106 kr förfaller 2021-12-01, styrelsen följer ränteläget och hoppas på en gynnsam räntejustering när det ska placeras om.

<b>Kapitaltillskott</b>	<u>2021-04-30</u>	<u>2020-04-30</u>	<u>2019-04-30</u>	<u>2018-04-30</u>
Gjorda amorteringar	880 712 kr	1 509 792 kr	2 509 792 kr	1 179 792 kr
Summa kapitaltillskott	880 712 kr	1 509 792 kr	2 509 792 kr	1 179 792 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 30 (fg år 28) av föreningens bostadsrätter överlåtit.

### Flerårsöversikt

	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18
Nettoomsättning (tkr)	9 610	9 462	9 186	8 832
Res. efter finansiella poster (tkr)	975	1 389	690	1 545
Soliditet (%)	29	27	24	21
Justerad soliditet (%)	77	77	76	65
Driftsnetto (tkr)	3 026	3 510	2 642	3 467
Årsavgift bostäder (kr/kvm)	732	721	701	687
Lån bostäder (kr/kvm)	2 649	2 721	2 846	3 053
Bokfört värde byggnad och mark (kr/kvm)	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	3 500 000	4 586 035	2 594 499	1 288 837	12 382 486
		-100 000		100 000		0
Disposition av föregående års resultat:			1 400 000	1 288 837	-1 288 83	1 400 000
Nyttjande fond yttre underhåll			-1 300 00			-1 300 000
Årets resultat					975 478	975 478
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>413 115</b>	<b>3 400 000</b>	<b>4 686 035</b>	<b>3 983 336</b>	<b>975 478</b>	<b>13 457 964</b> <sub>A</sub>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 983 336
årets vinst	975 478
	<b>4 958 814</b>

disponeras så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	1 400 000
ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-1 047 107
i ny räkning överföres	4 605 921
	<b>4 958 814</b>

Efter resultatdispositionen uppgår fonden för yttre underhåll till 5 038 928 kr.

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-05-01</b>	<b>2019-05-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2021-04-30</b>	<b>-2020-04-30</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	9 610 104	9 462 241
Övriga rörelseintäkter	3	0	98 134
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 610 104</b>	<b>9 560 375</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-6 028 984	-5 467 336
Övriga externa kostnader	5	-272 339	-274 210
Personalkostnader	6	-282 567	-308 658
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7, 8	-1 612 141	-1 625 552
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 196 031</b>	<b>-7 675 757</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 414 073</b>	<b>1 884 618</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 322	8 873
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-447 917	-504 655
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-438 595</b>	<b>-495 781</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>975 478</b>	<b>1 388 837</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>975 478</b>	<b>1 388 837</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>975 478</b>	<b>1 388 837</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-04-30</b>	<b>2020-04-30</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	41 103 456	42 704 509
Maskiner och inventarier	8	23 028	34 116
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>41 126 484</b>	<b>42 738 625</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>41 126 484</b>	<b>42 738 625</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		113	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 371	2 078
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 484</b>	<b>2 078</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 828 446	4 149 933
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 828 446</b>	<b>4 149 933</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 830 930</b>	<b>4 152 011</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>46 957 414</b>	<b>46 890 636<sub>A</sub></b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-04-30</b>	<b>2020-04-30</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Grundavgifter		413 115	413 115
Uppskrivningsfond		3 400 000	3 500 000
Fond för yttre underhåll		4 686 035	4 586 035
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>8 499 150</b>	<b>8 499 150</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		3 983 336	2 594 499
Årets resultat		975 478	1 388 837
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>4 958 814</b>	<b>3 983 336</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>13 457 964</b>	<b>12 482 486</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10		
	11	15 243 624	31 524 627
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 243 624</b>	<b>31 524 627</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	16 900 291	1 500 000
Leverantörsskulder		556 678	589 868
Skatteskulder		28 943	19 401
Övriga skulder		14 601	13 002
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		755 313	761 252
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>18 255 826</b>	<b>2 883 523</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>46 957 414</b>	<b>46 890 636</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. A

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-05-01 -2021-04-30	2019-05-01 -2020-04-30
Årsavgifter bostäder	8 886 928	8 748 396
Hyror lokaler	285 655	278 632
Hyror parkeringsplatser	381 550	382 550
Hyror bastu och biltvätt	17 185	14 568
Överlåtelse och pantsättningsavgifter	56 107	48 249
Hyresbortfall interna objekt, lokaler, p-platser	-51 524	-46 427
Andrahandsuthyrning	20 139	24 958
Övriga intäkter	14 064	11 315
	<b>9 610 104</b>	<b>9 462 241</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-05-01 -2021-04-30	2019-05-01 -2020-04-30
Erhållna skadestånd	0	98 134
	<b>0</b>	<b>98 134</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2020-05-01 -2021-04-30	2019-05-01 -2020-04-30
Fastighetsskötsel	722 430	706 017
El	303 770	305 847
Fjärrvärme	1 664 804	1 558 057
Vatten och avlopp	717 991	598 220
Sophämtning	359 747	358 292
KabelTV	402 435	404 435
Larm och bevakning	112 319	100 210
Fastighetsförsäkring	125 467	117 767
Löpande underhåll	256 671	512 813
Planerat underhåll	1 047 107	401 250
Fastighetsskatt	316 243	294 665
Besiktningkostnader	0	109 763
	<b>6 028 984</b>	<b>5 467 336</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-05-01 -2021-04-30	2019-05-01 -2020-04-30
Ekonomisk förvaltning	148 676	158 895
Arvode yrkesrevisor	23 748	24 740
Advokat och rättskostnader	0	15 590
Bankkostnader, pantbrev	6 818	6 607
Övriga förvaltningskostnader	35 542	50 245
Överlåtelse / Pantsättningar	57 555	18 133
	<b>272 339</b>	<b>274 210</b>

### Not 6 Anställda och personalkostnader

	2020-05-01 -2021-04-30	2019-05-01 -2020-04-30
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader</b>		
Ersättning för utfört arbete i föreningen	147 648	154 186
Styrelsearvoden	99 000	94 892
Sociala kostnader	35 919	59 580
<b>Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>282 567</b>	<b>308 658</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2020-05-01 -2021-04-30	2019-05-01 -2020-04-30
Ingående anskaffningsvärden	81 848 973	80 332 890
Omklassificeringar	0	1 516 083
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>81 848 973</b>	<b>81 848 973</b>
Ingående avskrivningar	-39 144 464	-37 548 465
Årets avskrivningar	-1 601 053	-1 595 999
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-40 745 517</b>	<b>-39 144 464</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>41 103 456</b>	<b>42 704 509</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 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-05-01	2019-05-01
	-2021-04-30	-2020-04-30
Ingående anskaffningsvärden	459 890	459 890
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>459 890</b>	<b>459 890</b>
Ingående avskrivningar	-425 774	-396 221
Årets avskrivningar	-11 088	-29 553
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-436 862</b>	<b>-425 774</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>23 028</b>	<b>34 116</b>

### Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-05-01	2019-05-01
	-2021-04-30	-2020-04-30
Räntekostnader fastighetslån	447 862	504 264
Räntekostnader övriga	55	391
	<b>447 917</b>	<b>504 655</b>

### Not 10 Långfristiga skulder

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

	2021-04-30	2020-04-30
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	0	25 475 667
	<b>0</b>	<b>25 475 667</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. A

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-04-30	Lånebelopp 2020-04-30
Stadshypotek AB*	1,22	2021-07-30	2 199 841	2 199 841
Stadshypotek AB*	1,53	2022-01-30	4 333 344	4 333 344
Stadshypotek AB	0,75	2025-12-01	6 870 624	7 751 336
Stadshypotek AB*	1,24	2021-12-01	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 2021/2022 av långfristig skuld			0	-1 500 000
Avgår lån som klassificeras som kortfristig skuld*			-16 900 291	0
			<b>15 243 624</b>	<b>31 524 627</b>
Kortfristig del som förfaller inom ett år			16 900 291	1 500 000

\*Lån som villkorsändras under år 2021/2022 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

	<b>2021-04-30</b>	<b>2020-04-30</b>
Fastighetsinteckning	37 941 000	37 941 000
	<b>37 941 000</b>	<b>37 941 000</b> <sup>Λ</sup>

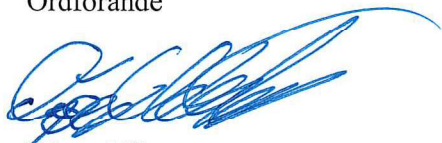
Borås den 28 september 2021



Sune Karlsson  
Ordförande



Martin Hedberg Schön

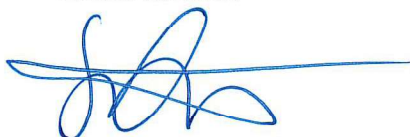


Göran Nilsson



Sonny Andersson

Simon Steenari



## Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 11 oktober 2021*



Rikard Johelid  
Auktoriserad revisor



Ann-Christine Gustafsson  
Föreningsvald revisor

## 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 2020-05-01 – 2021-04-30.

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 2021 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 revisionsssed 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 revisorssed 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 utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 enskilda 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 2020-05-01 – 2021-04-30 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. 4



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 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Borås den 11 oktober 2021



Rikard Johelid

Auktoriserad revisor



Ann-Christine Gustafsson

Föreningsvald revisor