

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Skellefteåhus 11

794700-1959

Räkenskapsåret

2022-07-01 - 2023-06-30

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skellefteåhus 11 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens verksamhet omfattar ägande och förvaltande av fastigheterna:

Paviljongen 3 Läkarvägen 1 A-C, 7 A-E, Lasarettsvägen 33 A-C
Skyttegillet 1 Läkarvägen 8 A-D 931 41 Skellefteå

Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Föreningen bildades 1965-05-27 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-13.

Föreningen beskattas som en äkta bostadsrättsförening och den registrerade förvaltningsadressen är: Brf Skellefteåhus nr 11, c/o Nordvestor Förvaltning AB, Hörnellgatan 10 B, 931 30 Skellefteå.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Västerbotten, i försäkringen ingår kollektiv bostadsrättsförsäkring.

Byggnadsår: 1963-65

Tomtareal: 19 980 kvm. Tomten ägs av föreningen.

Boarea: 8 133,5 kvm

Föreningens hus består av 111 st lägenheter. Samtliga upplåtna som bostadsrätt.

Fastigheten består av 4 st flerfamiljshus med 3 våningar samt källare.

I ett av källarplanen finns gemensam tvättstuga. I föreningen finns det hobbylokal och gym-lokal samt bastu, kvarterslokal och övernattningsrum att hyra.

De olika bostadsrättstyperna fördelar sig enligt nedan.

1 rum o kök	6	240
2 rum o kök	33	2 106
3 rum o kök	66	5 217,5
4 rum o kök	6	570
	111	8 133,5 kvm

I föreningen finns det 40 st öppna bilplatser, 68 carportplatser samt 22 garage. Samtliga utrustade med både motorvärmarruttag och laddstationer för elbilar.

Föreningen har sitt säte i Skellefteå.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen utfört löpande underhåll såsom reparationer av stuprör, skyddrumsinventering, elarbeten, service av ventilation samt filterbyten. Föreningen har drabbats av vattenskada i ett trapphus som åtgärdats och även fuktproblem i föreningslokalen är åtgärdat.

De åtgärder som föreningen har gjort som planerat underhåll i år är, statuskontroll av samtliga lägenheter som utfördes av Riksbyggen, målningsarbeten utförda i snickeri-bordtennisrum, datakablar är dragna till samtliga entrédörrar. Inglasningar justeras löpande, räcken till broar är åtgärdade samt nyanläggning av rabatter på Läkarv. 8. NCC har utfört asfaltarbeten, markarbeten för parkeringsplatser och även för lusthuset.

Föreningen har investerat i ett lusthus som har iordningsställt under sommaren 2023.

Under året har föreningen amorterat bort det tillfälliga lån på 700tkr som togs inför laddinvesteringen samt extraamorterat med 500tkr på ett rörligt lån. Lån som omsätts per 2023-07-19 har förtidsomsatts till en ränta på 4,59%, tidigare 0,65%. Snitträntan per bokslutsdatum 1,97% (föreg år 1,40%).

Specifikation över lån, räntenivåer och bindningstider finns i tilläggsupplysningarna, not 9.

Föreningen har en upprättad underhållsplan, större kostnader närmaste 5 åren är:

Fasad	2023-24
Yttertak	2025-26
Dränering	2026-27

Föreningen följer den budget som antagits av styrelsen. Vid budgetgenomgång inför 2023/2024 beslutade styrelsen att avgifterna skulle vara oförändrade.

Beslutet att införa undermätning av hushållsel har dragit ut på tiden p.g.a. att entreprenören har haft hög arbetsbelastning, projektet är påbörjat och kommer slutföras under senhösten 2023 och debitering av förbrukning påbörjas under kvartal 1 2024.

Medlemsinformation

Förändringar i medlemsantalet

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	152	150
Antal tillkommande medlemmar under året	13	10
Antal avgående medlemmar under året	<u>-11</u>	<u>-8</u>
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	154	152

Under året har 8 stycken överlåtelse noterats (fg år 8 st).

Styrelse, revisorer och övriga förtroendevalda

Styrelsen har från och med den ordinarie föreningsstämman haft följande sammansättning:

<i>Ordinarie ledamöter</i>	Roger Fahlesson	ordförande
	Håkan Enqvist	vice ordförande
	Karin Eskilsson	sekreterare
	Kerstin Nilsson	
	Pär Kågström, Nordvestor	

<i>Suppleanter</i>	Rolf Stenlund
	Anders Lundgren

I tur att avgå ur styrelsen är ordinarie ledamöterna Roger Fahlesson, Håkan Enqvist, Karin Eskilsson samt suppleanterna Rolf Stenlund och Anders Lundgren.

<i>Ordinarie revisor</i>	Erik Morén
	Jan-Olov Lindberg

<i>Revisorssuppleant</i>	Lisa Wikström
--------------------------	---------------

<i>Valberedning</i>	Kerstin Hedberg, sammankallande, Jerry Wallström.
---------------------	---

Nordvestor Förvaltning AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning under året. Styrelsen har 2 vicevärdar, Tomas Johansson (felanmälan) samt Ann-Britt Lindgren (sköter uthyrning bilplatser, föreningslokal m.m.), övrig förvaltning har handlagts av styrelsen. Fastighetsskötseln köper föreningen av Riksbyggen, städningen ligger under Riksbyggens förvaltning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20
Nettoomsättning	5 712	5 582	5 436	5 411
Resultat efter finansiella poster	-219	-3 374	326	1 084
Soliditet (%)	29	28	50	49
Årsavgift kr/kvm bostadsrätter	568	551	551	551
Lån kr/kvm bostadsyta	1 708	1 904	1 061	1 094
Räntekänslighet	3	4	2	2
Sparande kr per kvm boa	199	176	170	217
Avsättning uh-fond kr/kvm boa	135	135	135	123
Fjärrvärme, MWh	641	835	1 232	1 257
Elförbrukning, MWh	753	759	619	609
Energikostnad, kr/kvm boa	227	241	247	246

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Boa = boarea

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	684 843	7 603 046	1 435 582	-3 373 936	6 349 535
Avsättning yttre underhåll		1 100 000	-1 100 000		0
Ianspråktagande av fond		-4 285 203	4 285 203		0
Disposition av föregående års resultat:			-3 373 936	3 373 936	0
Årets resultat				-219 389	-219 389
Belopp vid årets utgång	684 843	4 417 843	1 246 849	-219 389	6 130 146

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 246 849
årets förlust	-219 389
	1 027 460

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	1 100 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 034 249
i ny räkning överföres	961 709
	1 027 460

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	5 711 950	5 563 169
Övriga rörelseintäkter	2	2 083	19 172
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 714 033	5 582 341
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 482 494	-7 651 166
Övriga externa kostnader		-210 908	-198 379
Personalkostnader	4	-174 248	-193 695
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5, 6	-810 361	-804 453
Summa rörelsekostnader		-5 678 011	-8 847 693
Rörelseresultat		36 022	-3 265 352
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 100	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-256 511	-108 584
Summa finansiella poster		-255 411	-108 584
Resultat efter finansiella poster		-219 389	-3 373 936
Resultat före skatt		-219 389	-3 373 936
Årets resultat		-219 389	-3 373 936

Balansräkning

Not

2023-06-30

2022-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5, 10	18 804 136	19 426 152
Inventarier, verktyg och installationer	6	716 394	845 659
Pågående ombyggnation undermätning hushållsel		85 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		19 605 530	20 271 811

Summa anläggningstillgångar

19 605 530

20 271 811

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	1 208
Övriga fordringar		27 224	470 362
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		208 286	198 515
Summa kortfristiga fordringar		235 510	670 085

Kassa och bank

7

Kassa och bank		1 119 741	1 709 113
Summa kassa och bank		1 119 741	1 709 113
Summa omsättningstillgångar		1 355 251	2 379 198

SUMMA TILLGÅNGAR

20 960 781

22 651 009

Balansräkning	Not	2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		684 843	684 843
Fond för yttre underhåll		4 417 843	7 603 046
Summa bundet eget kapital		5 102 686	8 287 889
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 246 849	1 435 582
Årets resultat		-219 389	-3 373 936
Summa fritt eget kapital		1 027 460	-1 938 354
Summa eget kapital		6 130 146	6 349 535
Långfristiga skulder			
	8, 9		
Övriga skulder till kreditinstitut	10	13 498 750	15 092 750
Summa långfristiga skulder		13 498 750	15 092 750
Kortfristiga skulder			
	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		394 000	394 000
Leverantörsskulder		333 143	228 683
Skatteskulder		23 541	8 338
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		581 201	577 703
Summa kortfristiga skulder		1 331 885	1 208 724
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 960 781	22 651 009

Kassaflödesanalys

Not

2022-07-01
-2023-06-30

2021-07-01
-2022-06-30

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-219 389	-3 373 936
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	810 361	804 453
Betald skatt	-58	2 795

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

590 914 -2 566 688

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	1 208	7 226
Förändring av kortfristiga fordringar	433 424	-498 223
Förändring av leverantörsskulder	104 460	-463 508
Förändring av kortfristiga skulder	18 701	4 008
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 148 707	-3 517 185

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-144 080	-2 937 917
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-144 080	-2 937 917

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån/amorteringar	-1 594 000	6 853 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 594 000	6 853 500

Årets kassaflöde

-589 373 398 398

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 709 113	1 310 716
Likvida medel vid årets slut	1 119 740	1 709 114

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.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	30-66 år
Inventarier, anläggningar och installationer	5-15 år

Underhåll/underhållsfond

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning 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.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift för bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift för räkenskapsåret var 1 589 kronor per lägenhet. Lokaler beskattas med 1%.

Inkomsskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, sk äkta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Exceptionella intäkter och kostnader

Om föreningen har haft intäkter och kostnader som är exceptionella i fråga om storlek eller förekomst lämnas upplysning om arten och storleken i not till respektive resultatpost.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Sparande

Årets resultat plus summan av avskrivningar och summan av kostnadsfört planerat underhåll per kvadratmeter boarea. 301 kr/kvm eller mer räknas som högt, mindre än 120 kr/kvm som myckel lågt.

Räntekänslighet

I procent vad 1 procents ökning av föreningens räntor skulle orsaka i ökning av årsavgifterna. Riktvärden är att mindre än 5% är låg och upp till 9% är normal, över 9% hög och över 15% väldigt hög.

Energikostnad

Kostnader för uppvärmning, el och vatten fördelat i kronor per kvadratmeter boarea.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01	2021-07-01
	-2023-06-30	-2022-06-30
Garage/bilplatser/förråd/årsavgifter bostäder	5 117 296	4 932 233
Hysesbortfall bilplatser, förråd	-4 752	-1 470
Hyrestilllägg, bredband	179 820	179 820
Motorvärmare-el	22 020	54 174
Balkongtilllägg	366 300	366 300
Påminnelseavg, andrahandsavg o öresavrundningar	22 515	17 312
Uthyrning kvarterslokal/övernattningar	8 750	14 800
Vinst vid avyttring inventarie	0	1 500
Extraordinär intäkt, Forautbetalning AGS-premier 2004-2008	2 083	17 672
	5 714 032	5 582 341

Not 3 Fastighetskostnader

	2022-07-01	2021-07-01
	-2023-06-30	-2022-06-30
Förbrukningsmaterial	21 997	12 017
Fastighetsskötsel	184 514	155 395
Städkostnad, entreprenad	97 984	139 831
Störningsjour	0	3 316
Snöröjning	132 024	76 246
Löpande underhåll	280 263	136 281
Planerat underhåll	1 034 249	4 285 202
Fastighetsel	730 544	711 918
Driftövervakning	3 750	3 750
Fjärrvärme	619 549	772 660
Vatten	492 552	478 590
Sophämtning	246 366	226 025
Fastighetsförsäkringar	82 000	75 955
Kabel-TV	148 496	141 021
Bredbandskostnader	179 820	179 820
Fastighetsskatt	181 264	174 489
Förbrukningsinventarier	47 121	78 650
	4 482 493	7 651 166

Not 4 Personal

	2022-07-01	2021-07-01
	-2023-06-30	-2022-06-30
Lönersättningar till extraanställda inkl bilersättningar	15 262	38 203
Sociala kostnader	2 650	4 035
Vicevärdsarvode	48 000	48 000
Styrelsearvode	89 675	85 634
Sociala kostnader, arvoden	18 660	17 823
Totala löner, ersättningar, sociala- och pensionskostnader	174 247	193 695

Not 5 Byggnader och mark

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden	32 740 897	30 240 897
Inköp	59 080	2 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 799 977	32 740 897
Ingående avskrivningar	-13 329 745	-12 654 558
Årets avskrivningar	-681 095	-675 187
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 010 840	-13 329 745
Utgående redovisat värde	18 789 137	19 411 152
Bokfört värde mark	15 000 15 000	15 000 15 000

Årets anskaffning är lusthus.

Not 6 Inventarier och övriga installationer

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden	1 794 205	878 886
Inköp	0	921 319
Försäljningar/utrangeringar	-17 625	-6 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 776 580	1 794 205
Ingående avskrivningar	-948 545	-825 280
Försäljningar/utrangeringar	17 625	6 000
Årets avskrivningar	-129 265	-129 265
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 060 185	-948 545
Utgående redovisat värde	716 395	845 660

Utrangering porttavlor inköpta 1997.

Not 7 Kassa och bank

	2023-06-30	2022-06-30
Plusgirokonto företag	599 231	1 687 796
Nordea bankkonto	20 117	21 317
Sparkonto	500 393	0
	1 119 741	1 709 113

Not 8 Långfristiga skulder

	2023-06-30	2022-06-30
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	11 922 750 11 922 750	13 516 750 13 516 750

Not 9 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 13 892 750 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

				2023-06-30	2022-06-30
Långfristiga skulder					
Övriga skulder till kreditinstitut				13 498 750	15 092 750
				13 498 750	15 092 750
Långgivare	Ränta	Omsättningsdatum	Lånebelopp 23-06-30	Lånebelopp 22-06-30	
Nordea	0,95%	2025-06-18	2 761 500	2 858 500	
Nordea	0,95%	2026-01-21	2 823 750	2 920 750	
Nordea	3,91%	2027-06-16	2 520 000	2 590 000	
Nordea	4,16%	rörligt, 3 mån	2 410 000	2 970 000	
Nordea	0,65%	2023-07-19	3 377 500	3 447 500	
Nordea	lånet löst		0	700 000	
Totalt			13 892 750	15 486 750	
Kortfristiga skulder					
Övriga skulder till kreditinstitut				394 000	394 000
				394 000	394 000

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckning	18 000 000	18 000 000
	18 000 000	18 000 000

Styrelsen får till sist framföra ett tack till medlemmarna för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Roger Fahlesson

Håkan Enqvist

Karin Eskilsson

Kerstin Nilsson

Pär Kågström

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Erik Morén
Auktoriserad revisor

Jan-Olov Lindberg
Föreningens revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Skellefteåhus nr 11 org.nr 794700-1959

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Skellefteåhus nr 11 för år 2022/2023 (räkenskapsåret 2022-07-01-2023-06-30).

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 juni 2023 och av dess finansiella resultat 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalde 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Mitt 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. 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalde 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 att 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

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av BRF Skellefteåhus nr 11 för år 2022/2023 (räkenskapsåret 2022-07-01-2023-06-30), 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 uttalande

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 vårt uttalande.

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 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 revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skellefteå den 2023-

Erik Morén
Auktoriserad revisor

Jan-Olov Lindberg
Förtroendevald revisor

Verifikat

Avtalets namn: Årsredovisning Skellefteåhus nr 11

ID: 231000746510

Status: Slutet

Skapat: 2023-10-27

Avtalets parter

KERSTIN NILSSON 195205208589

kerran.nilsson@hotmail.com

Signerat: 2023-10-27 15:45 bankid

HÅKAN ENQVIST 195701228578

he.enqvist@gmail.com

Signerat: 2023-10-27 16:41 bankid

ROGER FAHLESSON 195405198630

roger.fahlesson@gmail.com

Signerat: 2023-10-28 13:06 bankid

ERIK MORÉN 197303198571

erik.moren@se.ey.com

Signerat: 2023-10-30 14:17 bankid

JAN-OLOV LINDBERG 194002088732

janolovlindberg5@gmail.com

Signerat: 2023-10-27 15:48 bankid

KARIN ESKILSSON 195006208549

karin.eskilsson@gmail.com

Signerat: 2023-10-27 16:42 bankid

PÄR KÅGSTRÖM 197904200214

par.kagstrom@nordvestor.se

Signerat: 2023-10-30 08:31 bankid

Avtalsfiler

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
rsredovisningfrdigitalunderskrift.pdf	600,5 kB	02ef 8be7 6fff 3c90 d55c 1423 3248 8510 b7e4 ffcf 2eec cdba 18b0 7aaf 491e cafa

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2023-10-27	15:36	Avtalet 231000746510 skapat av ERIKA STENLUND på Nordvestor Förvaltning AB med organisationsnummer: 5566884291. IP: 194.103.145.49
2023-10-27	15:45	Avtalet signerat av KERSTIN NILSSON, 195205208589. IP: 92.35.185.13
2023-10-27	15:48	Avtalet signerat av JAN-OLOV LINDBERG, 194002088732. IP: 92.35.187.7
2023-10-27	16:41	Avtalet signerat av HÅKAN ENQVIST, 195701228578. IP: 94.234.115.53
2023-10-27	16:42	Avtalet signerat av KARIN ESKILSSON, 195006208549. IP: 92.35.187.168
2023-10-28	13:06	Avtalet signerat av ROGER FAHLESSON, 195405198630. IP: 95.194.199.189

Händelser

2023-10-30	08:31	Avtalet signerat av PÄR KÅGSTRÖM, 197904200214. IP: 94.246.76.215
2023-10-30	14:17	Avtalet signerat av ERIK MORÉN, 197303198571. Avtalet slutet, alla parter har signerat. IP: 213.115.250.107, 147.161.188.117



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har slutit avtalet ovan och innehåller relevant information för att verifiera avtalsparternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till avtalssigneringen. Till detta avtal finns separata datafiler bifogade, som innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.3