

Styrelsen för Brf Björkliden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-07-01 - 2021-06-30.

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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Norrliden 3, bebyggdes 1958. Föreningen registrerades 1958-02-08 och den ekonomiska planen registrerades 1959-07-03. Fastigheten är belägen på Kungsvägen 11 och 14-26, Sundsvall. På fastigheten finns två bostadshus innehållande 95 lägenheter och fem lokaler som hyrs ut. På fastigheten finns även 32 garage.

#### Lägenhetsfördelning:

7 stycken	1 rum och kök,
1 stycken	1 rum med kokvrå,
1 stycken	1 rum med kokskåp,
51 stycken	2 rum och kök,
20 stycken	3 rum och kök,
7 stycken	4 rum och kök,
7 stycken	5 rum och kök
1 stycken	6 rum och kök

Total bostadsyta: 6 554 m<sup>2</sup> (varav bostadsrättsyta 6 514 m<sup>2</sup>)

Total lokalyta: 744 m<sup>2</sup>

Föreningen har en egen hemsida [www.brfbjorkliden.se](http://www.brfbjorkliden.se)

#### Försäkringar

Föreningens fastigheter är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även en tilläggförsäkring för bostadsrättsinnehavaren samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

#### Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen samt fastighetsskötsel och städning har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

### **Fastighetens tekniska status**

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov de kommande åren. Underhållsplanen uppdateras varje år i samband med att fastigheten besiktas och planen baseras främst på fastighetens skick och återstående livslängd men även på styrelsens och medlemmarnas önskemål.

#### **Utförda underhållsåtgärder**

	<b><u>År</u></b>
Hissbyte, höghuset	2019-2020
Ombyggnation av undercentral till styrelserum samt gammalt styrelserum till lokal	2018-2019
Fasadimpregnering	2017-2018
Uppförande av sopsorteringsstation	2015-2016
Takrenovering, Kungsv. 11	2013-2014
Kulvertbyte	2012-2013
Byte lägenhetsdörrar	2010-2011
Ombyggnad lokaler till 2 lägenheter	2004-2005
Balkongrenovering/inglasning	2004-2005
Fönsterbyte	2002-2003
Stamrenovering	1997-1998

### **Beskattning**

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under vårvintern påbörjades dräneringen av Kungsvägen 11. Vissa oljeföroreningar hittades i marken vilket förlängde arbetet p.g.a. provtagningar och bortforsling av jordmassor. Vidare har en oljeavskiljare installerats för att inte eventuella förorenat vatten från dräneringssystemet skall komma in i kommunens dagvattennät. På grund av att marken kan komma att sätta sig så kan ingen återställning med asfaltering osv göras förrän 2022. Det periodiska underhållet har totalt uppgått till ca 3,5 Mkr och består främst av dräneringsprojektet. Detta medför att året slutar med ett stort negativt resultat.

Föreningen skrev ett nytt avtal med Castor och därmed sänkt förvaltningskostnaderna med 110 000 kr.

Under vintern togs många träd och buskar ned i Norrlidsparken. För att parken skall fortsätta vara trygg, säker, inbjudande och trivsamt så vi alla kan och vill vistas där.

Farthinder har monterats på två olika ställen för att få ner hastigheten i området. Vidare införskaffades en hjärtstartare som kan användas vid ett akut läge.

COVID-19 utbrottet i början av 2020 har på kort tid gett stora effekter på ekonomin i allmänhet. Vi har beaktat hur effekterna påverkar/kan komma att påverka föreningens framtida utveckling och/eller risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att påverkan på föreningen är begränsad.

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 122 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 123 st

### Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2020-10-19 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Joakim Grankvist Robin Lindström Ida-Carolina Lundberg Bo Sahlberg Susanne Söderblom	Ordförande Ledamot Ledamot Ledamot Ledamot
Suppleant	Anetté Nilsson	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft tio protokollförda sammanträden.

Valberedning Robin Lindström

Revisorer Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

### Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2012-11-14.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
Nettoomsättning	5 434	5 332	5 213	5 161	5 020
Resultat efter finansiella poster	-2 427	-123	332	162	-1 240
Soliditet (%)	3,4	17,2	17,2	15,4	14,5
Årsavgift bostäder, genomsnitt/kvm (kr)	713	703	689	676	662
Värmekostnad per kvm totalyta (kr)	110	109	109	113	109
Elkostnad per kvm totalyta (kr)	49	54	58	55	55
Vattenkostnad per kvm totalyta (kr)	39	38	38	40	36
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,2	1,4	1,3	1,7	2,1

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

### Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	325 867	910	2 521 379	225 269	-122 904	<b>2 950 521</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll			335 000	-335 000		<b>0</b>
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll			-457 904	457 904		<b>0</b>
Omföring av föregående års resultat				-122 904	122 904	<b>0</b>
Årets resultat					-2 426 651	<b>-2 426 651</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>325 867</b>	<b>910</b>	<b>2 398 475</b>	<b>225 269</b>	<b>-2 426 651</b>	<b>523 870</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	225 269
årets förlust	-2 426 651
	<b>-2 201 382</b>

behandlas så att:

reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	335 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll	-2 200 000
i ny räkning överföres	-336 382
	<b>-2 201 382</b>

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

<b>Resulträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-07-01 -2021-06-30</b>	<b>2019-07-01 -2020-06-30</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	5 434 094	5 331 586
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>5 434 094</b>	<b>5 331 586</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-6 588 227	-4 195 799
Övriga externa kostnader		-196 089	-203 732
Personalkostnader	4	-73 749	-73 378
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-825 108	-785 666
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 683 173</b>	<b>-5 258 575</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 249 079</b>	<b>73 011</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-177 572	-195 915
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-177 572</b>	<b>-195 915</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 426 651</b>	<b>-122 904</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 426 651</b>	<b>-122 904</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 426 651</b>	<b>-122 904</b>

Brf Björkliden  
Org.nr 789200-0808

6 (12)

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-06-30</b>	<b>2020-06-30</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>			
Byggnader och mark	5, 6	13 678 707	14 503 815
Pågående arbeten	7	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>13 678 707</b>	<b>14 503 815</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>13 678 707</b>	<b>14 503 815</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>			
Övriga fordringar		44 836	19 396
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		235 631	232 177
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>280 467</b>	<b>251 573</b>
<i><b>Kassa och bank</b></i>			
Kassa och bank	8	1 577 908	2 349 166
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 577 908</b>	<b>2 349 166</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 858 375</b>	<b>2 600 739</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>15 537 082</b>	<b>17 104 554</b>

Brf Björkliden  
Org.nr 789200-0808

7 (12)

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-06-30</b>	<b>2020-06-30</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		326 777	326 777
Fond för yttre underhåll		2 398 475	2 521 379
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 725 252</b>	<b>2 848 156</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		225 269	225 269
Årets resultat		-2 426 651	-122 904
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 201 382</b>	<b>102 365</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>523 870</b>	<b>2 950 521</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	12 647 003	12 893 102
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 647 003</b>	<b>12 893 102</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	9	322 344	341 584
Leverantörsskulder		1 399 027	330 370
Skatteskulder		9 613	16 460
Övriga skulder	10	0	7 609
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		635 225	564 908
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 366 209</b>	<b>1 260 931</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>15 537 082</b>	<b>17 104 554</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2020-07-01 -2021-06-30</b>	<b>2019-07-01 -2020-06-30</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-2 426 651	-122 904
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		825 108	785 666
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-1 601 543</b>	<b>662 762</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-12 658	-67 775
Förändring av leverantörsskulder		1 068 657	-249 223
Förändring av kortfristiga skulder		39 625	14 535
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-505 919</b>	<b>360 299</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-1 034 965
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-1 034 965</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		-265 339	-363 884
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-265 339</b>	<b>-363 884</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-771 258</b>	<b>-1 038 550</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		2 349 166	3 387 716
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 577 908</b>	<b>2 349 166</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.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs från och med i år av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
Tillkommande arbeten	20-50 år
Markanläggning	20-30 år
Bredbandsnät	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

#### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteutgifter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar. Föreningen har inget taxerat underskott.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar. Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter. Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

### Not 2 Nettoomsättning

	2020-07-01 -2021-06-30	2019-07-01 -2020-06-30
Årsavgifter bostäder	4 669 932	4 578 408
Hyror bostäder	30 000	29 511
Hyror lokaler	204 647	204 191
Hyror garage	75 500	71 750
Hyror parkeringsplatser	167 800	163 287
Gemensamhetsel	219 757	246 311
Panter och överlåtelseavgifter	10 913	18 633
Övriga intäkter	29 125	19 495
Hyror övrigt moms	26 419	0
	<b>5 434 093</b>	<b>5 331 586</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2020-07-01 -2021-06-30	2019-07-01 -2020-06-30
Löpande underhåll	335 011	570 955
Periodiskt underhåll	3 529 862	1 029 441
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	516 901	470 791
Uppvärmningskostnader	803 767	788 885
Vatten- och avloppsavgifter	283 515	278 116
Elavgifter	360 027	395 299
Renhållning	135 903	140 689
Återvinning papper, glas m.m.	34 598	37 864
Snöröjning	104 558	76 256
Förbrukningsinventarier/material	19 191	42 857
Fastighetsförsäkringar	84 925	76 645
Kabel-TV och bredband	185 860	60 501
Centrala Norrliden	32 134	68 376
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	161 975	159 125
	<b>6 588 227</b>	<b>4 195 800</b>

### Not 4 Personalkostnader

	2020-07-01 -2021-06-30	2019-07-01 -2020-06-30
Arvoden till styrelsen	60 000	60 000
Sociala kostnader	13 749	13 378
	<b>73 749</b>	<b>73 378</b>

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman

### Not 5 Byggnader och mark

	2021-06-30	2020-06-30
Ingående anskaffningsvärde byggnad	29 623 105	28 308 247
Årets anskaffningar		1 314 858
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>29 623 105</b>	<b>29 623 105</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 412 290	-14 626 624
Årets avskrivningar	-825 108	-785 666
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-16 237 398</b>	<b>-15 412 290</b>
Mark	293 000	293 000
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>293 000</b>	<b>293 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>13 678 707</b>	<b>14 503 815</b>
Taxeringsvärden byggnader	45 128 000	45 128 000
Taxeringsvärden mark	17 209 000	17 209 000
	<b>62 337 000</b>	<b>62 337 000</b>
Bokfört värde byggnader	60 000 000	60 000 000
Bokfört värde mark	2 337 000	2 337 000
	<b>62 337 000</b>	<b>62 337 000</b>

### Not 6 Ställda säkerheter

	2021-06-30	2020-06-30
Fastighetsinteckning	19 929 000	19 929 000
	<b>19 929 000</b>	<b>19 929 000</b>

### Not 7 Pågående arbeten

	2021-06-30	2020-06-30
Ingående nedlagda utgifter hissar	0	279 893
Under året nedlagda utgifter hissar (kostnadsförd del)	0	1 191 996
Under året genomförda omfördelningar hissar (aktiveras)	0	-595 998
	0	-875 891
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående nedlagda utgifter</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 8 Kassa och bank

	2021-06-30	2020-06-30
Nordea företagskonto	582 140	1 353 398
Nordea sparkonto	995 768	995 768
	<b>1 577 908</b>	<b>2 349 166</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-06-30
SEB	1,47	2021-09-28	2 678 250
Nordea	1,30	2021-10-20	886 450
SEB	0,80	2022-01-28	1 640 000
SEB	1,04	2022-08-28	1 496 025
Nordea	1,24	2022-12-21	1 205 000
Stadshypotek AB	1,54	2023-12-30	739 321
Swedbank	1,54	2030-01-25	3 346 181
Swedbank	1,32	2030-08-23	978 120
			<b>12 969 347</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			322 344


Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 11 357 627 kronor.

### Not 10 Övriga skulder

	2021-06-30	2020-06-30
Momsskuld	7 840	-8 244
	<b>7 840</b>	<b>-8 244</b>

Sundsvall 2021-11-11

  
Joakim Grankvist  
Ordförande

  
Ida-Carolina Lundberg

  
Susanne Söderblom

Robin Lindström  


Bo Sahlberg  


Vår revisionsberättelse har lämnats 2021- 11-17

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Jerry Johansson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Björkliden, org.nr 789200-0808

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Björkliden för räkenskapsåret 2020-07-01—2021-06-30.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 huruvida 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 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 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 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.

## **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 Brf Björkliden för räkenskapsåret 2020-07-01—2021-06-30 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 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 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den 17 november 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Jerry Johansson  
Auktoriserad revisor