

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Björnö Vik 2 i Norrtälje

Styrelsen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2051.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-06-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-11-19 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-08 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Norrtälje.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Smedtorpsvägens SFF. Föreningens andel är 34 procent. Samfälligheten förvaltar vägar, lekplats, allmänning.

Styrelsen

Denise Malmgren Carlsson	Ordförande
Lars Bergström	Ledamot
Peter Eriksson	Ledamot
Anton Persson	Ledamot
Rickard Rudholm	Ledamot
Mikael Karlsson	Suppleant
Rasmus Langvad	Suppleant
Lars Åke Öjelind	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Torbjörn Larsson

Ordinarie Extern

KPMG

Valberedning

Lena Persson

Henrik Waltari

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-03-31.

Extra föreningsstämma hölls 2022-10-11. Ny styrelse valdes.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kryddhyllan 2	2019	Norrtälje
Kryddhyllan 3	2021	Norrtälje

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme, via ett sekundärt nät.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 2019 - 2021 och består av 30 småhus.

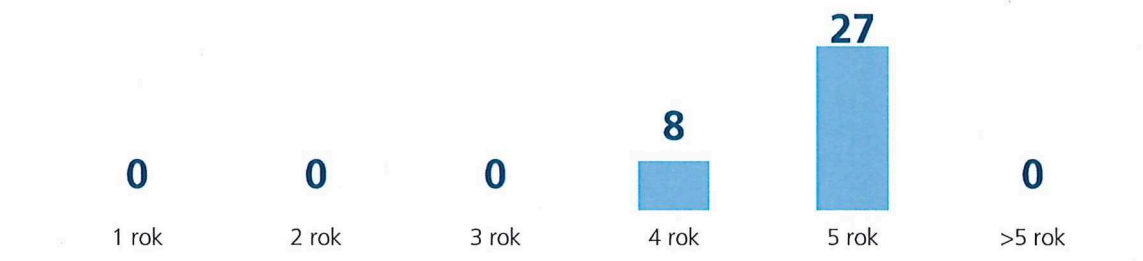
Fastigheternas värdeår är 2020 respektive 2021.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 112 m², varav 4 112 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Miljö- och teknikhus

Kommentar

Gemensamt för hushållsavfall samt avlämningspunkt för VA och fjärrvärme

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2051.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Måla förrådsdörrar	2026
Måla entrédörrar	2026

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Försäljning av lägenheter	Svensk Fastighetsförmedling
Leverans av fjärrvärme	Norrtälje Energi AB
Hantering av avfallsåtervinning	Office Recycling Technology Sweden AB

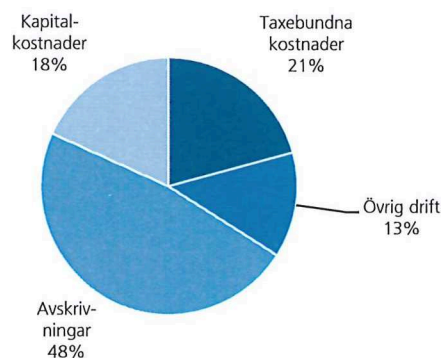
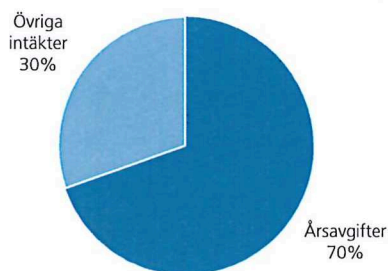
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-03-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 830 890	523 183
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 366 340	0
Finansiella intäkter	20	0
Minskning kortfristiga fordringar	993 445	0
Ersättning till fond för yttre underhåll från OBOS	222 286	0
Medlemsinsatser	0	58 345 000
Ökning av långfristiga skulder	0	20 730 529
Ökning av kortfristiga skulder	148 940	80 339
	3 731 031	79 155 868
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	733 140	0
Finansiella kostnader	391 265	0
Ökning av materiella anläggningstillgångar	2 912 688	77 678 681
Ökning av kortfristiga fordringar	0	169 480
Minskning av långfristiga skulder	421 608	0
	4 458 701	77 848 161
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 103 221	1 830 890
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-727 669	1 307 707

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posten Kassa och Bank.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens fastighets nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avräkning mellan OBOS Projektutveckling AB och Brf Björnö Vik 2 i Norrtälje har skett per 2022-02-28.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st

Överlåtelse under året: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 61

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 63

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	401	0	0	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 090	10 193	9 973	12 778
Elkostnad/m ² totalyta	2	0	0	0
Värmekostnad/m ² totalyta	38	0	0	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	40	0	0	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	95	0	0	0
Soliditet (%)	73	73	72	3
Resultat efter finansiella poster (tkr)	222	0	0	0
Nettoomsättning (tkr)	2 191	0	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 112 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	112 225 000	0	0	112 225 000
Fond för yttre underhåll	407 286	407 286	0	0
S:a bundet eget kapital	112 632 286	407 286	0	112 225 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-185 000	-185 000	0	0
Årets resultat	222 080	222 080	0	0
S:a fritt eget kapital	37 080	37 080	0	0
S:a eget kapital	112 669 366	444 366	0	112 225 000

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	222 080
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-185 000
summa balanserat resultat	37 080

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	37 080
----------------------------------	---------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 191 339	0
Övriga rörelseintäkter	Not 3	175 001	0
Summa rörelseintäkter		2 366 340	0
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-608 146	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-79 678	0
Personalkostnader	Not 6	-45 316	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 019 875	0
Summa rörelsekostnader		-1 753 015	0
RÖRELSERESULTAT		613 325	0
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-391 265	0
Summa finansiella poster		-391 245	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		222 080	0
ÅRETS RESULTAT		222 080	0

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	153 365 125	17 423 631
Pågående byggnation	Not 9	0	134 048 681
Summa materiella anläggningstillgångar		153 365 125	151 472 312
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		153 365 125	151 472 312
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		18 118	21 425
Övriga fordringar	Not 10	18 262	1 008 400
Summa kortfristiga fordringar		36 380	1 029 825
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 103 221	1 830 890
Summa kassa och bank		1 103 221	1 830 890
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 139 601	2 860 715
SUMMA TILLGÅNGAR		154 504 726	154 333 027

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		112 225 000	112 225 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	407 286	0
Summa bundet eget kapital		112 632 286	112 225 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-185 000	0
Årets resultat		222 080	0
Summa fritt eget kapital		37 080	0
SUMMA EGET KAPITAL		112 669 366	112 225 000
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	41 079 928	41 700 858
Summa långfristiga skulder		41 079 928	41 700 858
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	411 326	212 004
Leverantörsskulder		122 046	0
Skatteskulder		3 928	3 928
Övriga skulder		18 061	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	200 070	191 237
Summa kortfristiga skulder		755 431	407 169
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		154 504 726	154 333 027

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	--

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 647 629	0
Vattenintäkter moms	67 572	0
Kallvattenintäkter	103 605	0
Varmvattenintäkter	122 021	0
Vatten-/värmeintäkter	185 479	0
Värmeintäkter	59 992	0
Överlåtelse/pantsättning	5 072	0
Öresutjämning	-31	0
	2 191 339	0

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	175 001	0
	175 001	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Gemensamma utrymmen	1 561	0
	Förbrukningsmateriel	28 738	0
		30 299	0
	Reparationer		
	Sophantering/återvinning	1 149	0
	Lås	4 912	0
		6 061	0
	Taxebundna kostnader		
	El	7 095	0
	Värme	157 728	0
	Vatten	162 676	0
	Sophämtning/renhållning	117 420	0
		444 919	0
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	68 379	0
	Samfällighetsavgift	58 488	0
		126 867	0
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	608 146	0

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	1 691	0
	Inkassering avgift/hyra	1 029	0
	Revisionsarvode extern revisor	5 000	0
	Föreningskostnader	1 050	0
	Förvaltningsarvode	45 960	0
	Administration	24 948	0
		79 678	0

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	35 000	0
	Sociala kostnader	10 316	0
		45 316	0

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	1 019 875	0
		1 019 875	0

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	17 423 631	10 623 631
	Nyanskaffningar	136 961 369	6 800 000
	Utgående anskaffningsvärde	154 385 000	17 423 631
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 019 875	0
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 019 875	0
	Planenligt restvärde vid årets slut	153 365 125	17 423 631
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	32 000 000	17 423 631
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	55 854 000	26 292 000
	Taxeringsvärde mark	22 728 000	11 628 000
		78 582 000	37 920 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	78 582 000	37 920 000
		78 582 000	37 920 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	Pågående nybyggnation	0	134 048 681
		0	134 048 681
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	18 262	0
	Fordringar kreditfakturer	0	8 234
	Avräkning byggare	0	1 000 166
		18 262	1 008 400
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	0	0
	Reservering enligt stadgar	185 000	0
	Ersättning från OBOS	222 286	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	407 286	0

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
Sparbanken	1,000 %	5 189 600	5 242 592
Sparbanken	1,080 %	10 379 125	10 485 145
Sparbanken	0,950 %	5 189 600	5 242 592
Sparbanken	4,140 %	6 910 314	6 980 178
Sparbanken	1,020 %	6 911 301	6 981 177
Sparbanken	1,330 %	6 911 314	6 981 178
Summa skulder till kreditinstitut		41 491 254	41 912 862
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-411 326	-212 004
		41 079 928	41 700 858

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 434 624 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	42 160 000	42 160 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Arvoden	14 600	0
Sociala avgifter	4 526	0
Avgifter och hyror	180 944	191 237
	200 070	191 237

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Målning av entré- och förrådsdörrar är planerad att genomföras under 2026 enligt underhållsplanen.

Styrelsens underskrifter

Norrtälje den / 2023

Denise Malmgren Carlsson
Ordförande

Lars Bergström
Ledamot

Peter Eriksson
Ledamot

Anton Persson
Ledamot

Rickard Rudholm
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
KPMG AB

Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Signera bokslut-fb-7558-2023-03-30.pdf

Unikt dokument-id:

b542392c-280c-4eac-a1c6-d6a6b97a72d4

Dokumentets fingeravtryck:

f8d67314806332d063c445f2f9794a87184c663fbc87e05112728d9862fae70512ee7ed6c793c96e2e3e4a95c936a856635d4115ce481f77579d2ab727a070ca

Undertecknare

 <p>Anton Persson Björnö Vik 2 i Norrtälje (7558)</p> <p>E-post: anton_3000@hotmail.com Enhet: Mobile Safari 15.6.1 on iOS 15.6.1 Apple iPhone (smartphone) IP nummer: 78.79.233.65 IP Plats: Botsmark, Västerbotten County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: Pär Anton Lennart Persson (19850417****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-03-30 14:46:59 UTC</p> 
 <p>Denise Malmgren Carlsson Björnö Vik 2 i Norrtälje (7558)</p> <p>E-post: denise.cm95@outlook.com Enhet: Chrome Mobile 111.0.0.0 on Android 13 Samsung SM-G998B (smartphone) IP nummer: 78.67.63.193 IP Plats: Norrtaelje, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: DENISE CARLSSON MALMGREN (19950411****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-03-30 16:00:55 UTC</p> 
 <p>Rickard Rudholm Björnö Vik 2 i Norrtälje (7558)</p> <p>E-post: rickard.rudholm@gmail.com Enhet: Mobile Safari 16.1 on iOS 16.1 Apple iPhone (smartphone) IP nummer: 85.224.20.32 IP Plats: Alunda, Uppsala County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: Rickard Bengt Rudholm (19870714****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-03-31 12:51:33 UTC</p> 
 <p>Lars Bergström Björnö Vik 2 i Norrtälje (7558)</p> <p>E-post: lars.p.bergstrom@gmail.com Enhet: Chrome Mobile iOS 111.0.5563.101 on iOS 16.4 Apple iPhone (smartphone) IP nummer: 129.178.95.24 IP Plats: Taby, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: LARS BERGSTRÖM (19790622****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-04-03 08:29:55 UTC</p> 



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Undertecknare

 <p>Peter Karl Erik Eriksson Björnö Vik 2 i Norrtälje (7558)</p> <p>E-post: peter.eriksson@kaver-mellin.se Enhet: Chrome 107.0.0.0 on Windows 10 Unknown (desktop) IP nummer: 185.45.120.6 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: PETER ERIKSSON (19800831****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-04-23 05:50:28 UTC</p> 
 <p>Torbjörn Larsson Björnö Vik 2 i Norrtälje (7558)</p> <p>E-post: torbjorn.larsson@kpmg.se Enhet: Microsoft Edge 111.0.1661.62 on Windows 10 Unknown (desktop) IP nummer: 195.84.56.2 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: TORBJÖRN LARSSON (19640217****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-04-28 12:39:21 UTC</p> 

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2023-04-28 12:39:21 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Björnö Vik 2 i Norrtälje, org. nr 769634-8791

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Björnö Vik 2 i Norrtälje för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 upp-lyser, 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.

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. Risker 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 Bostadsrättsföreningen Björnö Vik 2 i Norrtälje för år 2022 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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.

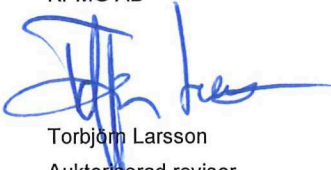
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed 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 granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 28 april 2023

KPMG AB



Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor

Aktivitetslogg

Betrodd tidsstämpel

2023-04-28 12:39:21 UTC

Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Torbjörn Larsson (torbjorn.larsson@kpmg.se)
Enhet: Microsoft Edge 111.0.1661.62 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 195.84.56.2 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-04-28 12:39:15 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Torbjörn Larsson (torbjorn.larsson@kpmg.se)
Enhet: Microsoft Edge 111.0.1661.62 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 195.84.56.2 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-04-25 15:43:58 UTC

Dokumentet öppnades av Torbjörn Larsson (torbjorn.larsson@kpmg.se)
Enhet: Microsoft Edge 111.0.1661.62 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 195.84.56.2 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-04-23 05:50:31 UTC

Dokumentet skickades till Torbjörn Larsson (torbjorn.larsson@kpmg.se)
Enhet: ()

2023-04-23 05:50:28 UTC

Dokumentet signerades av Peter Karl Erik Eriksson (peter.eriksson@kaver-mellin.se)
Enhet: Chrome 107.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 185.45.120.6 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-04-23 05:50:22 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Peter Karl Erik Eriksson (peter.eriksson@kaver-mellin.se)
Enhet: Chrome 107.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 185.45.120.6 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-04-23 05:49:46 UTC

Dokumentet öppnades av Peter Karl Erik Eriksson (peter.eriksson@kaver-mellin.se)
Enhet: Chrome 107.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 185.45.120.6 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-04-03 08:29:55 UTC

Dokumentet signerades av Lars Bergström (lars.p.bergstrom@gmail.com)
Enhet: Chrome Mobile iOS 111.0.5563.101 on iOS 16.4 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 129.178.95.24 - IP Plats: Taby, Stockholm County, Sweden

2023-04-03 08:29:49 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Lars Bergström (lars.p.bergstrom@gmail.com)
Enhet: Chrome Mobile iOS 111.0.5563.101 on iOS 16.4 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 129.178.95.24 - IP Plats: Taby, Stockholm County, Sweden

2023-04-03 08:29:11 UTC

Dokumentet lästes igenom av Lars Bergström (lars.p.bergstrom@gmail.com)
Enhet: Chrome Mobile iOS 111.0.5563.101 on iOS 16.4 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 129.178.95.24 - IP Plats: Taby, Stockholm County, Sweden

2023-04-03 08:28:32 UTC

Dokumentet öppnades av Lars Bergström (lars.p.bergstrom@gmail.com)
Enhet: Chrome Mobile iOS 111.0.5563.101 on iOS 16.4 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 129.178.95.24 - IP Plats: Taby, Stockholm County, Sweden

2023-03-31 12:51:33 UTC

Dokumentet signerades av Rickard Rudholm (rickard.rudholm@gmail.com)
Enhet: Mobile Safari 16.1 on iOS 16.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 85.224.20.32 - IP Plats: Alunda, Uppsala County, Sweden



2023-03-31 12:51:27 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Rickard Rudholm (rickard.rudholm@gmail.com)
Enheter: Mobile Safari 16.1 on iOS 16.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 85.224.20.32 - IP Plats: Alunda, Uppsala County, Sweden

2023-03-31 12:50:57 UTC Dokumentet lästes igenom av Rickard Rudholm (rickard.rudholm@gmail.com)
Enheter: Mobile Safari 16.1 on iOS 16.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 85.224.20.32 - IP Plats: Alunda, Uppsala County, Sweden

2023-03-31 12:50:00 UTC Dokumentet öppnades av Rickard Rudholm (rickard.rudholm@gmail.com)
Enheter: Mobile Safari 16.1 on iOS 16.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 85.224.20.32 - IP Plats: Alunda, Uppsala County, Sweden

2023-03-30 16:00:55 UTC Dokumentet signerades av Denise Malmgren Carlsson (denise.cm95@outlook.com)
Enheter: Chrome Mobile 111.0.0.0 on Android 13 Samsung SM-G998B (smartmobil)
IP nummer: 78.67.63.193 - IP Plats: Norrtälje, Stockholm County, Sweden

2023-03-30 16:00:48 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Denise Malmgren Carlsson (denise.cm95@outlook.com)
Enheter: Chrome Mobile 111.0.0.0 on Android 13 Samsung SM-G998B (smartmobil)
IP nummer: 78.67.63.193 - IP Plats: Norrtälje, Stockholm County, Sweden

2023-03-30 16:00:35 UTC Dokumentet lästes igenom av Denise Malmgren Carlsson (denise.cm95@outlook.com)
Enheter: Chrome Mobile 111.0.0.0 on Android 13 Samsung SM-G998B (smartmobil)
IP nummer: 78.67.63.193 - IP Plats: Norrtälje, Stockholm County, Sweden

2023-03-30 16:00:29 UTC Dokumentet öppnades av Denise Malmgren Carlsson (denise.cm95@outlook.com)
Enheter: Chrome Mobile 111.0.0.0 on Android 13 Samsung SM-G998B (smartmobil)
IP nummer: 78.67.63.193 - IP Plats: Norrtälje, Stockholm County, Sweden

2023-03-30 14:46:59 UTC Dokumentet signerades av Anton Persson (anton_3000@hotmail.com)
Enheter: Mobile Safari 15.6.1 on iOS 15.6.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 78.79.233.65 - IP Plats: Botsmark, Västerbotten County, Sweden

2023-03-30 14:46:53 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Anton Persson (anton_3000@hotmail.com)
Enheter: Mobile Safari 15.6.1 on iOS 15.6.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 78.79.233.65 - IP Plats: Botsmark, Västerbotten County, Sweden

2023-03-30 14:46:35 UTC Dokumentet lästes igenom av Anton Persson (anton_3000@hotmail.com)
Enheter: Mobile Safari 15.6.1 on iOS 15.6.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 78.79.233.65 - IP Plats: Botsmark, Västerbotten County, Sweden

2023-03-30 14:45:41 UTC Dokumentet öppnades av Anton Persson (anton_3000@hotmail.com)
Enheter: Mobile Safari 15.6.1 on iOS 15.6.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 78.79.233.65 - IP Plats: Botsmark, Västerbotten County, Sweden

2023-03-30 13:11:46 UTC Dokumentet skickades till Denise Malmgren Carlsson (denise.cm95@outlook.com)
Enheter: ()

2023-03-30 13:11:44 UTC Dokumentet skickades till Rickard Rudholm (rickard.rudholm@gmail.com)
Enheter: ()



2023-03-30 13:11:42 UTC Dokumentet skickades till Anton Persson (anton_3000@hotmail.com)
Enhet: ()

2023-03-30 13:11:40 UTC Dokumentet skickades till Lars Bergström (lars.p.bergstrom@gmail.com)
Enhet: ()

2023-03-30 13:11:37 UTC Dokumentet skickades till Peter Karl Erik Eriksson (peter.eriksson@kaver-
mellin.se)
Enhet: ()

2023-03-30 13:11:35 UTC Dokumentet förseglades av SBC (api.getaccept@sbc.se)
Enhet: ()

2023-03-30 13:11:23 UTC Dokumentet skapades av SBC (api.getaccept@sbc.se)
Enhet: ()
IP nummer: 51.12.128.141



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.