

Information till styrelsen inför revisionen av er bostadsrättsförening avseende räkenskapsåret 2023

Det här dokumentet har vi tagit fram med syfte att informera om revisionen samt för att underlätta er del av kommande bokslutsarbete och vår granskning av er bostadsrättsförening. Vi tar även upp ett antal områden vi anser är viktiga för styrelsens fortsatta arbete.

Granskningen utförs enligt International Standard on Auditing (ISA). Målen för revisionen är att inhämta så kallade revisionsbevis för att uppnå rimlig grad av säkerhet och utifrån dessa lämna uttalanden i revisionsberättelsen om årsredovisningen och styrelsens förvaltning. Under hösten planeras revisionen, granskning sker av rutiner och interna kontroller hos er ekonomiska förvaltare och vi påbörjar granskning av fakturor och andra verifikationer. Vårens granskning inriktas huvudsakligen på årsredovisningen och styrelsens förvaltning.

Inriktningen och omfattningen på revisionen baseras på vår risk- och väsentlighetsbedömning. Fördjupad granskning sker av väsentliga resultat- och balansposter, tex intäkter, byggnader och mark, eget kapital och skulder till kreditinstitut. Utifrån riskbedömningen inriktas granskningen också på redovisning av utgifter för åtgärder på fastigheten och granskning av att styrelsen fullgjort sina skyldigheter i enlighet med stadgar, bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar.

Ökad inflation och högre räntenivåer

Utvecklingen under 2022/2023 med högre räntor och ökad inflation kommer att kräva höjda avgifter i många bostadsrättsföreningar. Styrelsen måste därför vara medveten om föreningens låneexponering och ekonomiska situation i övrigt samt vid höstens budgetarbete vid behov anpassa avgiftsuttaget utifrån de förändringar som nu sker. Det finns bland annat två intressanta nyckeltal för föreningens ekonomi, skuldsättning/kvm och räntekänslighet. Nyckeltalet räntekänslighet visar hur många procent årsavgifterna skulle behöva höjas för att kompensera för de ökade räntekostnaderna som en höjning av räntenivån på en procentenhet skulle innebära.

Förändringar i årsredovisningslagen

Som resultat av utredningen om stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden har det tillkommit lagkrav på ytterligare obligatoriska nyckeltal i årsredovisningen. För det räkenskapsår som inleds efter 31/12 2022 ska bostadsrättsföreningar redovisa nyckeltal för årsavgift/kvm, skuldsättning/kvm, sparande/kvm, räntekänslighet samt energikostnader/kvm. Bostadsrättsföreningar ska även upprätta kassaflödesanalys samt ge förklaring i förvaltningsberättelsen om redovisat resultat innebär en förlust. Denna förändring gäller oavsett val av redovisningsregelverk K2/K3.

Förslagna förändringar i lag och normgivning

Regeringen föreslår att det ska bli möjligt för bostadsrättsföreningar att hålla digitala stämmor. Föreningar som vill utnyttja denna möjlighet ska bestämma det i föreningens stadgar. Vid extraordinära omständigheter ska möjligheten även finnas utan stöd av stadgar. De nya reglerna föreslås träda i kraft den 1 jan 2024.

På Bokföringsnämndens initiativ har det pågått utvärdering av K-regelverken och olika remissinstanser har fått lämna in sina svar under hösten. Beslut i frågan väntas under december – januari. Förändring föreslås träda i kraft fr o m år 2025 och för bostadsrättsföreningar kommer det sannolikt innebära att K2-regelverket inte längre kan tillämpas.

Registrering av styrelsen

Årsredovisningen ska undertecknas av den styrelse som är registrerad hos Bolagsverket vid avlämnandet av årsredovisningen. Det är därför viktigt att ni kontrollerar att alla ändringar i styrelsens sammansättning har registrerats hos Bolagsverket. Enligt lagen om ekonomiska föreningar har ändringar i styrelsens sammansättning verkan först från den tidpunkt då anmälan om registrering inkom till Bolagsverket.

Uttalande från styrelsen

Enligt god revisionsred krävs att revisorn inhämtar ett uttalande från styrelsen. Ett förskrivet uttalande kommer att tillställas er i samband med revisionen. Uttalandet ska undertecknas och dateras tidigast samtidigt med årsredovisningen och därefter omgående sändas till er revisor hos BoRevision så att handlingen är aktuell när revisionsberättelsen avlämnas.

Jäv

Styrelsen är vald av föreningsstämman för att sköta den löpande förvaltningen av bostadsrättsföreningen. Styrelsens uppgift är att sköta detta uppdrag med hela föreningens bästa i åtanke. En mycket viktig fråga att ta i beaktande i styrelsearbetet är frågan kring eventuella jävssituationer.

I lagen om ekonomiska föreningar 7 kap 23 § anges att en styrelseledamot inte får handlägga en fråga om avtal mellan styrelseledamoten och föreningen, avtal mellan föreningen och tredje man om styrelseledamoten har ett väsentligt intresse i frågan som kan strida mot föreningens, eller avtal mellan föreningen och en juridisk person som styrelseledamoten ensam eller tillsammans med någon annan får företräda. Utöver formella jävssituationer bör även avtal baserade på vänskapsrelationer noteras.

Engagemangsbesked från banker m.fl.

Till revisionen behöver vi ha ett aktuellt engagemangsbesked ställt till oss från de banker och kreditgivare där föreningen har engagemang. Av beskedet ska det framgå vilka tillgångar, skulder, pantor samt ansvarsförbindelser som fanns per bokslutsdagen. Motsvarande gäller även eventuella SWAP-avtal. Inhämtandet kan ske via er förvaltare.

Protokoll

Det ingår i revisorns uppdrag att bedöma om styrelsens förvaltning följer föreningens stadgar, lagar och annan normgivning. Granskningen sker främst genom att vi tar del av protokoll från styrelsemöten. Vi behöver också ta del av protokoll från sammanträden efter



räkenskapsårets utgång då det även ingår i vårt uppdrag att granska väsentliga beslut och händelser fram till och med vår påskrift av revisionsberättelsen.

Det är viktigt att protokollen utformas så att det tydligt framgår vilka ärenden som behandlats, vilka beslut som fattats och de överväganden styrelsen har gjort, särskilt vid större upphandlingar. Attestering av fakturor utgör en väsentlig del av den interna kontrollen och det är därför viktigt att vara tydlig i protokollen avseende vem eller vilka som ges attesträtt.

Vi vill påminna om villkoren för revisionsuppdraget, som beskrivs i vårt gemensamt undertecknade uppdragsbrev och de Allmänna villkor för revision av föreningar som ni hittar på vår hemsida <http://www.borevision.se>. Där finner ni även Råd och anvisningar med information som kan underlätta ert styrelsearbete.

Vi hoppas att denna skrivelse ger vägledning i ert styrelsearbete och i den fortsatta förvaltningen av er bostadsrättsförening!

Med vänlig hälsning

BoRevision i Sverige AB

För att komma i kontakt med er revisor: <https://www.borevision.se/kontakt/>