

2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Björkudden 2



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Björkudden 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2020 och 2025.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1978-09-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1979-02-12 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-17 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Ekerö.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Närlunda vägförening. Föreningens andel är 56 procent. Samfälligheten förvaltar vägbanor, gångbanor, vägbelysning samt diken..

Styrelsen

Britt Elisabeth Karlsson	Ledamot
Ulla Agneta Rosengren	Ledamot
Bo Christer Thärning	Ledamot
Eva Kristina Wase	Ledamot

Stig Magnus Dahlberg	Suppleant
Nils Peter Friberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Rabia Rana	Suppleant Extern	Toresson Revision AB

Valberedning

Mia Wahlberg

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
EKEBYHOV 1:515	1979	Ekerö

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via direktverkande el.

Byggnadsår och ytor

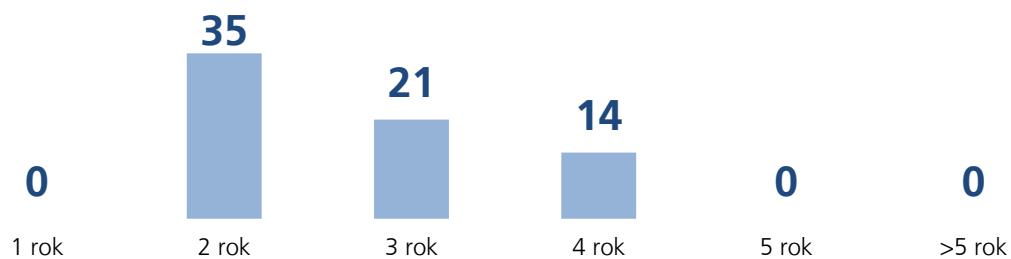
Fastigheten bebyggdes 1978 och består av 70 småhus.
Värdeåret är 1979.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 468 m², varav 5 468 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 70 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Bastu

Gemensamhetslokal

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2025.

Underhållsplanen uppdaterades Löpande.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Slamsugning av dagvattenbrunnar	2019	
Byte av staket vid parkeringsplatser	2019	
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2019	
Renovering av garagelängor	2019	
Energideklaration	2019	
Rengöring av yttertak	2019	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Ommålning av ytterdörrar	2020	
Vägbeläggning	2020	till 2022
Eventuell radonsanering	2020	
Rengöring vindskivor förråd	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

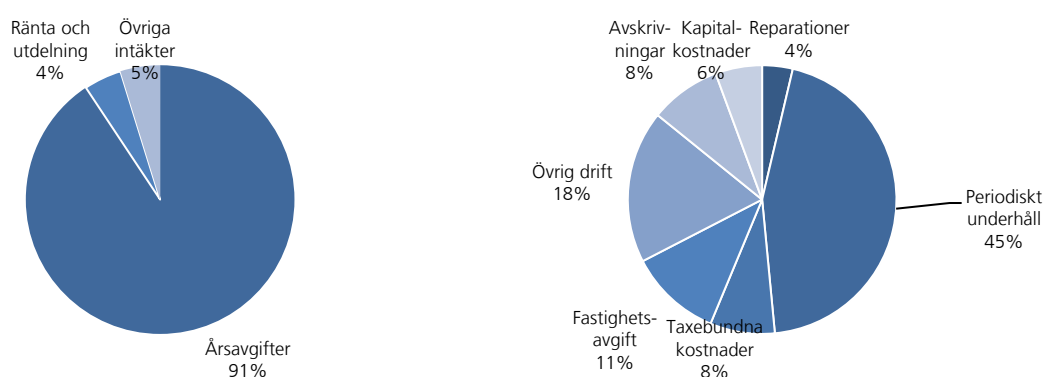
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 126 795	605 833
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 169 487	3 155 287
Finansiella intäkter	150 648	12 541
Minskning långa fordringar	685 128	0
Minskning kortfristiga fordringar	39 362	0
Ökning av kortfristiga skulder	329 840	14 961
	4 374 465	3 182 789
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 331 265	1 961 868
Finansiella kostnader	284 922	257 741
Ökning av kortfristiga fordringar	0	47 218
Minskning av långfristiga skulder	395 000	395 000
	5 011 187	2 661 827
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	490 072	1 126 795
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-636 723	520 962

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 049 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vid garagereoveringen har följande åtgärdats.

1. Byte av trasiga bjälkar.
2. Byte av all armatur.
3. Byte av invändigt vindskydd.
4. Byte av socklar runt garagen.
5. Byte av all panel.
6. Byte av tak.
7. Målning av panel.

Tvättning av yttertak samt pålägg av flytande skyddandesmaterial samt byte av trasiga pannor.

Ventilationsrören har besiktigats, rengjorts och skyddsgaller har monterats. (mot skadedjur)

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 70 st
Överlåtelse under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 93
Tillkommande medlemmar: 11
Avgående medlemmar: 12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 92

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	550	550	550	531
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 068	4 140	4 213	4 267
Elkostnad/m ² totalyta	11	10	11	10
Vattenkostnad/m ² totalyta	42	50	49	41
Kapitalkostnader/m ² totalyta	52	47	73	73
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 726	518	34	-113
Nettoomsättning (tkr)	3 159	3 155	3 183	3 148

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 468 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	808 500	0	0	808 500
Fond för yttre underhåll	406 807	69 091	0	337 716
S:a bundet eget kapital	1 215 307	69 091	0	1 146 216
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 182 783	-69 091	518 279	-2 631 971
Årets resultat	-1 725 992	-1 725 992	-518 279	518 279
S:a ansamlad förlust	-3 908 775	-1 795 083	0	-2 113 692
S:a eget kapital	-2 693 468	-1 725 992	0	-967 476

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 725 992
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 113 692
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-69 091
summa balanserat resultat	-3 908 775

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

300 000
-3 608 775

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 159 439	3 154 932
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 048	355
Summa rörelseintäkter		3 169 487	3 155 287
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 009 944	-1 671 594
Övriga externa kostnader	Not 5	-155 416	-151 980
Personalkostnader	Not 6	-165 905	-138 294
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-429 940	-429 940
Summa rörelsekostnader		-4 761 205	-2 391 808
RÖRELSERESULTAT		-1 591 718	763 479
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		150 648	12 541
Räntekostnader och liknande resultatposter		-284 922	-257 741
Summa finansiella poster		-134 274	-245 200
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 725 992	518 279
ÅRETS RESULTAT		-1 725 992	518 279

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	19 468 755	19 891 915
Inventarier	Not 9	12 430	19 210
Summa materiella anläggningstillgångar		19 481 185	19 911 125
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	251 770	936 898
Summa finansiella anläggningstillgångar		255 270	940 398
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		19 736 455	20 851 523
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	533 365	1 217 713
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	26 525	18 262
Summa kortfristiga fordringar		559 890	1 235 975
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 000	2 000
Summa kassa och bank		2 000	2 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		561 890	1 237 975
SUMMA TILLGÅNGAR		20 298 345	22 089 497

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		808 500	808 500
Fond för yttre underhåll	Not 14	406 807	337 716
Summa bundet eget kapital		1 215 307	1 146 216
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 182 783	-2 631 971
Årets resultat		-1 725 992	518 279
Summa fritt eget kapital		-3 908 775	-2 113 692
SUMMA EGET KAPITAL		-2 693 468	-967 476
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	21 824 333	22 219 333
Summa långfristiga skulder		21 824 333	22 219 333
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	420 000	420 000
Leverantörsskulder		35 717	49 493
Skatteskulder		47 592	47 462
Övriga skulder		317 055	6 293
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	347 116	314 392
Summa kortfristiga skulder		1 167 480	837 640
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 298 345	22 089 497

Noter

Belopp anges i 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.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. 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	2019	2018
Byggnader	66år	66år
Fastighetsförbättringar	10år ,40år	10år ,40år
Tak	40år	40år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 006 999	3 006 814
Hyror lokaler	2 700	3 300
Hyror parkering	1 200	0
Kabel-TV intäkter	121 810	121 800
Gemensamhetslokal	26 525	18 262
Avgift andrahandsuthyrning	0	4 550
Öresutjämning	206	206
	3 159 439	3 154 932

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	10 048	355
	10 048	355

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	80 358	67 316
	Sotning	62 563	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	6 825	0
	Myndighetstillsyn	22 131	0
	Sophantering	6 101	3 225
	Gård	28 086	78 448
	Förbrukningsmateriel	1 800	1 046
	Fordon	8 835	6 428
		216 699	156 463
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	5 460	0
	Gemensamma utrymmen	15 977	217
	Bastu/pool	0	619
	Lås	11 013	133
	VVS	11 348	3 938
	Värmeanläggning/undercentral	64 735	69 934
	Ventilation	9 894	3 545
	Elinstallationer	4 008	0
	Tak	1 794	0
	Fasad	2 428	5 895
	Garage/parkering	0	3 663
	Vattenskada	57 745	0
		184 402	87 944
	Periodiskt underhåll		
	Tak	326 075	0
	Fasad	6 480	0
	Mark/gård/utemiljö	212 144	87 848
	Garage/parkering	1 717 647	0
		2 262 346	87 848
	Taxebundna kostnader		
	El	60 002	54 555
	Vatten	231 187	275 589
	Sophämtning/renhållning	102 564	100 982
		393 753	431 126
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	107 169	99 301
	Markhyra/vägavgift/avgäld	134 400	134 400
	Kabel-TV	144 630	127 672
	Bredband	3 116	0
		389 315	361 373
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	563 430	546 840
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 009 944	1 671 594

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	1 154	1 105
	Medlemsinformation	0	4 200
	Tele- och datakommunikation	3 074	1 243
	Juridiska åtgärder	5 156	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 669	16 669
	Föreningskostnader	5 826	10 232
	Styrelseomkostnader	4 650	659
	Fritids- och trivselkostnader	2 910	4 338
	Studieverksamhet	875	0
	Förvaltningsarvode	100 688	97 647
	Administration	5 567	5 891
	Korttidsinventarier	1 330	2 599
	Tidningar facklitteratur	1 007	1 007
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 510	6 390
		155 416	151 980
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft en anställd kvinna och en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	119 000	102 250
	Löner	17 800	10 000
	Sociala kostnader	29 105	26 044
		165 905	138 294
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	172 728	172 728
	Förbättringar	250 432	250 432
	Inventarier	6 780	6 780
		429 940	429 940

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	30 421 693	30 421 693
	Utgående anskaffningsvärde	30 421 693	30 421 693
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 529 778	-10 106 618
	Årets avskrivningar enligt plan	-423 160	-423 160
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 952 938	-10 529 778
	Planenligt restvärde vid årets slut	19 468 755	19 891 915
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 125 232	8 125 232
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	71 050 000	71 050 000
	Taxeringsvärde mark	52 080 000	52 080 000
		123 130 000	123 130 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	123 130 000	123 130 000
		123 130 000	123 130 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	33 900	33 900
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	33 900	33 900
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-14 690	-7 910
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 780	-6 780
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-21 470	-14 690
	Redovisat restvärde vid årets slut	12 430	19 210
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV					
	Nominellt värde	Bokfört värde 2019-12-31	Verkligt värde 2019-12-31	Bokfört värde 2018-12-31	
SEB AK A, 2 171 st	0	51 770	191 222	51 770	
Nordea Invest	0	0	0	685 128	
Carneigie Corp. Bond A	0	200 000	207 316	200 000	
		251 770	398 538	936 898	
Not 12 ÖVRIGA FORDRINGAR		2019-12-31	2018-12-31		
Skattekonto		29 413	29 413		
Klientmedel hos SBC		488 072	1 124 795		
Fordringar		15 880	63 505		
		533 365	1 217 713		
Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2019-12-31	2018-12-31		
Upplupna intäkter		26 525	18 262		
		26 525	18 262		
Not 14 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2019-12-31	2018-12-31		
Vid årets början		337 716	268 625		
Reservering enligt stadgar		69 091	69 091		
Reservering enligt stämmobeslut		0	0		
lanspråktagande enligt stadgar		0	0		
lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0		
Vid årets slut		406 807	337 716		
Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT		Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors-ändringsdag
Handelsbanken	1,040 %	4 224 421	4 344 421	2022-01-30	
Handelsbanken	1,440 %	9 113 344	9 188 344	2023-12-30	
Handelsbanken	1,020 %	3 271 568	3 371 568	2020-12-01	
Handelsbanken	1,250 %	5 635 000	5 735 000	2023-01-30	
Summa skulder till kreditinstitut		22 244 333	22 639 333		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-420 000	-420 000		
		21 824 333	22 219 333		

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 144 333 kr.

Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	26 026 000	26 026 000

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	44 279	22 344
	Avgifter och hyror	302 837	292 048
		347 116	314 392

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vägunderhåll, dörrmålning, reparation av brunnslock. Beroende på radonkontroll kommer ev. radonsanering utföras.

Rengöring av vindskivor vid förråd.

Styrelsens underskrifter

EKERÖ den 2 / 3 2020



Britt Elisabeth Karlsson
Ledamot



Ulla Agneta Rosengren
Ledamot



Bo Christer Thärning
Ledamot



Eva Kristina Wase
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 / 3 2020



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Björkudden 2, org.nr 716416-5826.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Björkudden 2 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella
resultat för året enligt årsredovisningslagen.
Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens
övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande
till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina
uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen
upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt
årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den
interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att
upprätta en årsredovisning som inte innehåller några
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på
oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om
huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på
oegentligheter eller på fel, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara
väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan
förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare
fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland eventuella betydande brister i den
interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även
utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF
Björkudden 2 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten
enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar
styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till
föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt
fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina
uttalanden.

d

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 5 mars 2020



Carina Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 157 180	3 006 999	3 006 000
Hyror lokaler	3 000	2 700	4 000
Hyror parkering	3 600	1 200	0
Kabel-TV intäkter	130 200	121 810	122 000
Gemensamhetslokal	20 000	26 525	16 000
Öresutjämning	0	206	0
Övriga intäkter	0	10 048	0
	3 313 980	3 169 487	3 148 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	-90 000	-80 358	-90 000
Sotning	0	-62 563	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-6 825	-60 000
Myndighetstillsyn	-7 000	-22 131	0
Sophantering	-3 000	-6 101	-4 000
Gård	-30 000	-28 086	-40 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-1 800	0
Fordon	-5 000	-8 835	-4 000
	-137 000	-216 699	-198 000
Reparationer			
Brf Lägenheter	0	-5 460	-2 000
Gemensamma utrymmen	0	-15 977	-3 000
Bastu/pool	0	0	-1 000
Lås	0	-11 013	0
VVS	0	-11 348	0
Värmeanläggning/undercentral	-70 000	-64 735	-100 000
Ventilation	-3 000	-9 894	-4 000
Elinstallationer	-4 000	-4 008	-20 000
Tak	0	-1 794	-50 000
Fasad	0	-2 428	-5 000
Garage/parkering	0	0	-4 000
Vattenskada	-50 000	-57 745	0
	-127 000	-184 402	-189 000
Periodiskt underhåll			
Tak	0	-326 075	0
Fasad	0	-6 480	0
Mark/gård/utemiljö	-80 000	-212 144	-120 000
Garage/parkering	-50 000	-1 717 647	-50 000
	-130 000	-2 262 346	-170 000
Taxebundna kostnader			
El	-55 000	-60 002	-40 000
Vatten	-280 000	-231 187	-310 000
Sophämtning/renhållning	-106 000	-102 564	-80 000
	-441 000	-393 753	-430 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-120 000	-107 169	-110 000
Markhyra/välgavgift/avgäld	-134 000	-134 400	-134 400
Kabel-TV	-150 000	-144 630	-122 000
Bredband	0	-3 116	0
	-404 000	-389 315	-366 400
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-543 777	-563 430	-563 430
	-543 777	-563 430	-563 430

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-1 154	-1 000
Medlemsinformation	0	0	-3 000
Tele- och datakommunikation	-3 000	-3 074	-1 500
Juridiska åtgärder	0	-5 156	0
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-16 669	-17 000
Föreningskostnader	-6 000	-5 826	-10 500
Styrelseomkostnader	-5 000	-4 650	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-2 910	-4 000
Studieverksamhet	0	-875	0
Förvaltningsarvode	-103 000	-100 688	-100 000
Administration	-5 000	-5 567	-6 000
Korttidsinventarier	0	-1 330	0
Tidningar facklitteratur	-2 000	-1 007	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 510	-6 500
	-152 000	-155 416	-155 500
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	-20 000	-17 800	-10 000
Styrelsearvode	-130 000	-119 000	-130 000
Övriga arvoden	0	0	-5 000
Arbetsgivaravgifter	-30 000	-29 105	-30 000
	-180 000	-165 905	-175 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-173 000	-172 728	-172 728
Förbättringar	-251 000	-250 432	-250 432
Inventarier	-7 000	-6 780	-6 780
	-431 000	-429 940	-429 940
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 545 777	-4 761 205	-2 677 270
RÖRELSERESULTAT	768 203	-1 591 718	470 730
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Utdelning aktier/obligationer	14 000	14 112	12 000
Vinst försäljn långa värdep	0	136 489	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	50	47	0
Låneräntor	-250 000	-283 698	-220 000
Övriga finansiella kostnader	-1 224	-1 224	-1 500
	-237 174	-134 274	-209 500
RESULTAT	531 029	-1 725 992	261 230