

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BJÖRKÖ 3
Org nr 702001-3962

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BJÖRKÖ 3



**ÅRSREDOVISNING
FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2019**

Årsredovisning 2019

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Björkö 3 organisationsnummer 702001-3962 i Stockholms stad, avger härmed redovisning för tiden 1 januari - 31 december 2019.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och bostadsrättsgarage under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning, samt lokaler med hyresrätt.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 1957-01-05 fastigheten Björkö 3 i Farsta i Stockholms stad.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med fyra portar i 7 våningar med totalt 84 bostadsrätter, 3 st. större lokaler och 10 st. enbilsgarage, till detta ett vidbyggd lokalhus i ett plan med souterräng. Fastigheten inrymmer också en fristående byggnad i souterräng med flerbilsgarage och 2 lokaler. Den totala boytan är 5009 kvm.

Lägenhetsfördelning:

- 2 st. 1 rum och kokvrå
- 16 st. 1 rum och kök
- 38 st. 2 rum och kök
- 24 st. 3 rum och kök
- 2 st. 4 rum och kök
- 2 st. 6 rum och kök

Övrigt:

- 10 st. garage med bostadsrätt
- 18 st. garageplatser/förråd till uthyrning.
- 6 st. lokaler för uthyrning
- 21 st. mindre/större förråd för uthyrning

Taxeringsvärdet för fastigheten är 84 503 000 :-

Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Trygg Hansa.

Bostadsrättstillägg för medlemmarna ingår i fastighetsförsäkringen.

Fastighetens tekniska status nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	785	785	785	785	785
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 950	1 950	936	955	973
Elkostnad/kvm totalyta	27	30	23	26	20
Värme kostnad/kvm totalyta	164	156	145	144	137
Vattenkostnad/kvm totalyta	13	18	17	16	14

Genomförda åtgärder

1998	Ombyggnad av lokal 14 till flerbilsgarage
2000	PCB inventering
2001	Ombyggnad hissar
2005	Byte takbeklädnad 20-26
2005	Hushållssophämtning flyttas till sopskåp på gården
2007	Byte undercentral
2008	Obligatorisk ventilationskontroll utförd
2008	Energideklaration genomförd
2009	Renovering tak på lokal 18
2010	Radonmätning utförd
2010-2011	Asbestsanering och totalrenovering av lokal FB 18
2011	Entréer har målats
2013	Fönsterbyte i lokalhus 16-18
2014	Dagvattenrören har renoverats/infodrats
2015	OVK besiktning utförd och godkänd
2015	Ny trapphusventilation
2015	Föreningens brandskydd har gått igenom och dokumenterats
2015	Takstegar har monterats för säker nertagning av snö och is
2015	Garagetaket har målats
2017	Renovering och målning av fönster i souterräng/garagehuset.
2017	Renovering av avloppsstammarna i bottenplan
2017	Byte av rökluckor
2018	Renovering (infodring) av avloppstammar. Besiktigat och godkänt
2018	Nytt rörstråk under förskola
2018	Garageportar målade.
2019	Totalt renovering av tvättstugan 1 (Filipstadsbacken 22).
2019	Ny port installerade på stora garaget (Filipstadsbacken 14-16).
2019	Besiktning och återställning av skyddsrum (Filipstadsbacken 22-24).

I enlighet med föreningens stadgar görs reservation till föreningens underhållsfond med minst 1 % av fastighetens anskaffningskostnad.

Det underhåll som kommer att göras av föreningens fastighet under det närmaste året beräknas täckas av fonderade och likvida medel.

Fastighetsförvaltning

Föreningen anlitar sedan 18-01-01 AB Rådstornet som ekonomisk förvaltare och Apos Förvaltning AB som teknisk förvaltare.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Tapetserarverkstad samt klädförsäljning	74	2020-09-30
Föreningsverksamhet	95	(Föreningslokal)
Förskola	443	Tills vidare
Livsmedel och klädlager	180	2021-10-31
Livsmedel och klädlager	109	2021-10-31
Lokal	24	2021-09-30
22 st mindre och större förråd på totalt	195	storlek varierar mellan 2 – 46 kvm

Samtliga förråd hyrs ut med tillsvidarekontrakt med en uppsägningstid om 3 månader.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 105 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets slut upplåtna. Styrelsen har under året godkänt 10 överlåtelser varav 1 garage med bostadsrätt.

Styrelsen behandlar varje ansökan om andrahandsuthyrning och avgör om den ska beviljas eller ej. En policy är att ej bevilja andrahandsuthyrning som sker enbart i spekulationssyfte. Under året har inga nya andrahandsansökningar inkommit.

I fastigheten finns två tvättstugor, mangelrum, gemensamt källarutrymme för cyklar/barnvagnar. Det finns även en föreningslokal som går att hyra vid fest eller till gäster för övernattnig.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Styrelsen arvoderas enligt det totalbelopp som fastställs av föreningsstämman.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2019-05-15 bestått av

Yngve Granbäck	Ordförande
Mark Lange	Sekreterare
Sven Neumann	Ekonomiansvarig
Arne Dixelius	Ledamot
Anne-Marie Karlsson	Ledamot
Stig Gunnarsson	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Yngve Granbäck, Mark Lange, Anne-Marie Karlsson och Sven Neumann, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda möten.

Arvode till styrelsen har under året uppgått till 110 000:- (exkl. sociala avgifter).

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Styrelsen kontaktas med hjälp av de telefonnummer och adresser som finns anslagna i porten.

Revisorer

Jonas Helleklint	extern	ordinarie
Johan Andersson	intern	ordinarie
Johanna Strandroth	extern	suppleant
Bernth Dahlberg	intern	suppleant

Valberedning

Hans Davidsson

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-12-18.

Verksamhet under året

Under året har löpnade underhåll utförts. Utbyt av garage port till stora garaget. Besiktningen av skyddsrum.

Verksamhet under de kommande år

Fortsatt byte av avstängningsventiler för VVS och byte av vattenledningar från galvat till koppar/plast ledningar. Byte av vattenledning i kulvert. Samt energibesparande åtgärder.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Resultat och ställning	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	5 030	5 009	4 995	4 989	5 064
Rörelseresultat tkr	487	968	807	913	271
Resultat efter finansiella poster tkr	368	885	778	882	223
Balansomslutning tkr	15 918	15 514	9 993	9 101	8 359
Årsavgift för bostäder kr/kvm	801	801	801	801	801
Fond för yttre underhåll tkr	3 315	3 068	2 821	2 574	2 327
Soliditet	33%	31%	40%	36%	29%

Styrelsen har under flera år haft en medveten policy att hålla efter de arbeten som behöver göras, samt förbättra och modernisera efter de likvida medel som finns. Medlemmarnas avgifter hålls oförändrade från år 2019-01-01.

Eget kapital

Eget kapital	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre rep.fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	377 400	360 000	3 068 102	271 670	885 238
				885 238	-885 238
Inbetalda insatser					
Upplåtelseavgifter					
Avsättning rep.fond enl.stämmobeslut			247 000	-247 000	
Uttag rep.fond enl.stämmobeslut					
Årets resultat					368 156
Vid årets slut	377 400	360 000	3 315 102	909 908	368 156

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	909 908
Årets resultat	368 156
Summa balanserad vinst	1 278 064

Styrelsen föreslår följande dispositioner:

Balanserad vinst	1 278 064
Uttag fond för yttre underhåll 2019	530 000
Reservering till fond för yttre underhåll 2019	- 247 000
Summa balanserad vinst	1 561 064

Balanseras i ny räkning. 1 561 064

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING	NOT	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	<u>5 030 452</u>	<u>5 009 300</u>
		5 030 452	5 009 300
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-2 650 677	-2 781 932
Underhållskostnader	3	-1 068 899	-430 850
Fastighetsskatt		-200 698	-183 528
Arvode och administrationskostnader	4	-223 418	-244 794
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	<u>-399 607</u>	<u>-399 607</u>
		-4 543 299	-4 040 710
Rörelseresultat		487 153	968 590
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	0	18
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	<u>-118 997</u>	<u>-83 370</u>
		-118 997	-83 352
Resultat efter finansiella poster		368 156	885 238
Årets resultat		368 156	885 238

BALANSRÄKNING	NOT	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
	7		
Byggnader och mark		9 815 697	4 605 984
Pågående nyanläggningar	8	<u>0</u>	<u>5 609 320</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		9 815 697	10 215 304
Finansiella tillgångar			
Summa finansiella tillgångar		<u>224 890</u>	<u>224 890</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	9	49 823	49 358
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	<u>282 999</u>	<u>282 839</u>
Summa kortfristiga fordringar		332 822	332 197
Kassa och bank		5 544 204	4 741 542
Summa omsättningstillgångar		5 877 026	5 073 739
SUMMA TILLGÅNGAR		15 917 613	15 513 933

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital			
Insatskapital		377 400	377 400
Upplåtelseavgift		360 000	360 000
Fond för yttre underhåll		3 315 102	3 068 102
Summa bundet eget kapital		4 052 502	3 805 502
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		909 908	271 670
Årets resultat		368 156	885 239
Summa fritt eget kapital		1 278 064	1 156 909
Summa eget kapital		5 330 566	4 962 411
Långfristiga skulder			
Långfristigt lån	11	9 670 868	9 766 564
Summa långfristiga skulder		9 670 868	9 766 564
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	11	95 696	95 696
Leverantörsskulder		230 436	156 843
Skatteskuld		19 618	
Övriga skulder	12	23 122	29 795
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	547 307	502 624
Summa kortfristiga skulder		916 179	784 958
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		15 917 613	15 513 933

NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Föreningens säte är i Stockholm.

Övriga tillgångar har upptagits till anskaffningsvärden, där inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till ett verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Komponent indelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter med med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Avskrivningar byggnader är 3,8 % av anskaffningsvärdet

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp värmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/ Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kr per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Not 1

Nettoomsättning	2019	2018
Årsavgifter	4 099 680	4 099 680
Hyror lokaler	747 416	724 020
Hyror garage	170 186	161 138
Övriga intäkter	<u>13 170</u>	<u>24 462</u>
Nettoomsättning	5 030 452	5 009 300

Not 2		
Drift	2019	2018
Fjärrvärme	1 041 624	1 024 843
Vatten & avlopp	83 324	119 195
El belysning	167 983	203 716
Bredband	153 292	139 623
Sophantering	106 940	98 169
Snöskottning	115 166	131 387
Städkostnader	168 244	164 857
Hissar	45 778	172 539
Förvaltningskostnader	180 468	177 612
Tomträttsavgäld	332 500	332 500
Övriga driftskostnader	117 153	83 296
Försäkringar	<u>138 205</u>	<u>134 195</u>
Summa	2 650 677	2 781 932
Not 3		
Underhåll	2019	2018
Allmänna utrymmen	287 752	154 869
Yttre underhåll	33 026	65 549
Lägenhetsunderhåll	15 568	29 823
Tvättstugor	549 535	14 604
Vattenskador o dyl.	61 492	118 867
Övrigt underhåll	<u>121 526</u>	<u>47 138</u>
Summa	1 068 899	430 850
Not 4		
Arvode och administrationskostnader	2019	2018
Styrelsearvode	118 000	116 900
Revisionsarvode	37 250	34 375
Sociala kostnader	17 585	20 537
Övriga kostnader	<u>50 583</u>	<u>72 980</u>
Summa	223 418	244 792
Not 5		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	2019	2018
Ränteintäkter	<u>0</u>	<u>18</u>
Summa	0	18
Not 6		
Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader	113 292	77 679
Övriga finansiella kostnader	<u>5 705</u>	<u>5 691</u>
Summa	118 997	83 370

Not 7

Byggnader och mark

	2019-01-01- -2019-12-31	2018-01-01- -2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnad	20 207 312	17 926 547
Omklassificering från pågående nyanläggning	5 609 320	2 280 765
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnad	25 816 632	20 207 312
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 601 328	-15 201 721
Årets avskrivningar	<u>-399 607</u>	<u>-399 607</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 000 935	-15 601 328
Utgående redovisat värde byggnad	9 815 697	4 605 984

Not 8

Pågående nyanläggningar

	2019-01-01- -2019-12-31	2018-01-01- -2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	5 609 320	2 280 765
Omklassificerat till byggnader och mark	-5 609 320	-2 280 765
Inköp	<u>0</u>	<u>5 609 320</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	5 609 320

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till totalt 84 503 000kr. Värdeår 1957.

	2019	2018
Bostäder, byggnad	43 000 000	37 000 000
Lokaler, byggnad	<u>4 152 000</u>	<u>4 353 000</u>
Totalt byggnad	47 152 000	41 353 000
Bostäder, mark	33 000 000	22 400 000
Lokaler,mark	<u>4 351 000</u>	<u>2 769 000</u>
Totalt mark	37 351 000	25 169 000
Totalt taxeringsvärde	84 503 000	66 522 000

Not 9		
Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Kundfordringar	465	0
Skattekontot	<u>49 358</u>	<u>49 358</u>
Summa	49 823	49 358

Not 10		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Securitas	6 105	5 820
Nomor	4 854	4 668
Exploateringskontoret	83 125	83 125
Trygg Hansa	137 430	138 205
Bostadsrätterna	7 070	6 940
Övriga förutbetalda kostnader	<u>44 415</u>	<u>44 081</u>
Summa	282 999	282 839

Not 11		
Långfristiga skulder till kreditinstitut		
	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank Hypotek 1 år 1,155 %	5 000 000	5 000 000
Swedbank Hypotek 1 år 1,305 %	4 766 564	4 862 260
Summa lån	9 766 564	9 862 260
Varav långfristigt del*	9 670 868	9 766 564
Varav kortfristig del	95 696	95 696

Angivna räntenivån avser ränta per 19-12-31.

Samtliga lån i Swedbank är formellt kortfristiga då de förfaller och villkorsändring sker inom 12 månader. Styrelsen har möjlighet och för avsikt att förlänga lånet, varför det mest rättvisande bedömts vara att redovisa beloppet som långfristigt.

Not 12		
Övriga skulder		
	2019-12-31	2018-12-31
Depositioner	23 122	23 122
Övriga kortfristiga skulder	0	<u>6 673</u>
Summa	23 122	29 795

Not 13

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupen elkostnad	21 351	24 658
Upplupen värmekostnad	136 625	143 810
Övriga upplupna kostnader	72 709	16 997
Förutbetalda intäkter	<u>316 622</u>	<u>317 159</u>
Summa	547 307	502 624

Not 14

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	10 390 000	10 390 000
------------------------	------------	------------

Stockholm 2020-06-02



Yngve Granbäck



Anne-Marie Karlsson

Mark Lange



Sven Neumann

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-06-03



Jonas Helleklint
Auktoriserad revisor

Min revisionberättelse har lämnats 2020-06-03



Johan Andersson
Av föreningen vald intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Björkö 3
Org. nr 702001-3962

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Björkö 3 för år 2019.

Enligt min 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 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.

Grund för uttalanden

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

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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



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 Björkö 3 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 Brf Björkö 3 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.

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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 grundar 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 3 juni 2020



Jonas Helleklint
Auktoriserad revisor