

Styrelsen för Brf Björnroten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.
Alla belopp anges i kronor om inte annat anges.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen äger fastigheterna Björnroten 1, Blåduvan 1 och Bolmörten 1 i Nyköpings kommun som färdigställdes år 1949-52 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 1 september 2016. Föreningen har sitt säte i Södermanlands län, Nyköpings kommun.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 juni 2020. På stämman deltog 26 medlemmar varav 23 var röstberättigade.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämman har varit

Harri Manninen	Ordförande	i tur att avgå
Magnus Rönnberg	Vice ordförande	i tur att avgå
Hans Östlund	Sekreterare	vald t o m 2022
Anna Östrand	Ledamot	i tur att avgå
Hedvig Lind	Ledamot	vald t o m 2022
Britt Marie Bruno Asp	Suppleant	i tur att avgå
Hanna Gustafsson	Suppleant	vald t o m 2022

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av dess ordinarie ledamöter.

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har under året varit Annika Forslund samt en av MT Revision utsedd revisor. /

Valberedning

Valberedning har varit Hanna Lundh och Lotta Hirwing.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheterna Björnroten 1, Blåduvan 1 och Bolmörten 1 i Nyköpings kommun med adress Ahlbergers väg 6, 8, 11A-11F, 13A, 13B, 15, 17 och 19. Husen färdigställdes år 1949-1952 och innehåller 91 bostäder om 4 895 m², 5 lokaler, samt 9 garageplatser 32 parkeringsplatser.

Samtliga platser administreras av styrelsen och en lokal används som föreningslokal.

Lägenhetsfördelning:

13 st.	1 rum och kök/kokskåp
49 st.	2 rum och kök
27 st.	3 rum och kök
2 st.	4 rum och kök

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Stambyte	2003
Lägenhetsdörrar	2003
Fönster och balkongdörrar	2007
Ny trapphusbelysning Ahlbergers väg 6	2016
Stambyten badrum i 5 lgh.	2016/2017
Miljöhus	2016/2017
Vidtagna åtgärder mot felaktiga utförda arbeten på avloppsstammar	2017
Bokningstavla i tvättstuga	2018
Byte frekvensstyrning hissanläggning	2018
Nya uteplatser, 3 st Ahlbergers väg 11	2020
Ny tvättmaskin i tvättstuga Ahlbergers väg 15	2020

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
Finab Fast.service AB	Snöröjning, lokalvård, trädgårdsskötsel
Vattenfall AB	Elavtal, el och nät
Vattenfall AB	Fjärrvärme
Nyköpings Kommun	Vatten och renhållning
Tyfon Svenska AB	Bredband
Trygg Hansa	Fastighetsförsäkringar
Otis	Hissar
Securitas	Bevakningstjänst / Störningsjour

Som vicevärd/fastighetsskötare har Harri Manninen fungerat.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll / Investeringar

Större underhållsåtgärder/investeringar som har utförts under året:

Tre nya uteplatser har byggts på Ahlbergers väg 11.

Ny tvättmaskin installerades i tvättstugan på Ahlbergers väg 15.

Föreningens underhållsplan uppdateras varje år av styrelsen. Nu gällande underhållsplan fastställdes av styrelsen 2020-11-03. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Medlemsinformation

Under räkenskapsåret har 4 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 102 varav röstberättigade 91.

För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2015/16 (18 mån)
Årsavgifter bostäder, tkr	3 418	3 418	3 418	3 418	5 135
Årets resultat, tkr	971	994	1 078	819	1 232
Balansomslutning, tkr	19 765	18 885	18 320	17 509	18 505
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	698	698	698	698	698
Driftskostnad, kr/kvm*	304	310	282	250	367
Ränta, kr/kvm	31	46	45	58	90
Lån, kr/kvm	1 952	2 005	2 058	2 111	2 471
Fond för yttre underhåll, tkr	3 638	3 632	3 315	2 987	3 073
Soliditet (%)	48	45	41	37	30

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2013-01-01 och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 698 kr/m².

**Förändring av eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	97 804	1 431 126	3 632 473	2 317 802	994 216	8 473 421
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				994 216	-994 216	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			175 000	-175 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-169 258	169 258		0
Årets resultat					971 008	971 008
Belopp vid årets utgång	97 804	1 431 126	3 638 215	3 306 276	971 008	9 444 429


Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	3 306 276
Årets resultat	<u>971 008</u>
	4 277 284

Styrelsen föreslår följande disposition

Till balanserat resultat överförs	<u>4 277 284</u>
	4 277 284

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



Resultaträkning	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 549 366	3 525 704
Övriga rörelseintäkter	3	0	40 629
Summa rörelseintäkter		3 549 366	3 566 333
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 506 877	-1 518 436
Övriga externa kostnader	5	-167 397	-166 892
Underhåll enligt plan	6	-169 258	-82 084
Personalkostnader och arvoden	7	-226 306	-227 727
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-366 033	-381 513
Summa rörelsekostnader		-2 435 871	-2 376 652
Rörelseresultat		1 113 495	1 189 681
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 134	27 360
Räntekostnader och liknande resultatposter		-150 621	-222 825
Summa finansiella poster		-142 487	-195 465
Resultat efter finansiella poster		971 008	994 216
Årets resultat		971 008	994 216



HSB - där möjligheterna bor

Brf Björnroten
Org.nr 719000-3488

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

12 383 070

12 749 104

Pågående nyanläggningar avseende materiella
anläggningstillgångar

9

31 407

0

Summa materiella anläggningstillgångar

12 414 477

12 749 104

Summa anläggningstillgångar

12 414 477

12 749 104

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

5 137

3 951

Övriga fordringar

3 925

3 934

Avräkningskonto HSB Södermanland

6 356 345

5 265 881

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

136 175

26 082

Summa kortfristiga fordringar

6 501 582

5 299 848

Kassa och bank

Kassa och bank

11

849 117

835 896

Summa kassa och bank

849 117

835 896

Summa omsättningstillgångar

7 350 699

6 135 744

SUMMA TILLGÅNGAR

19 765 176

18 884 848 *A*



HSB - där möjligheterna bor

Brf Björnroten
Org.nr 719000-3488

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		97 804	97 804
Upplåtelseavgifter		1 431 126	1 431 126
Fond för yttre underhåll		3 638 215	3 632 473
Summa bundet eget kapital		5 167 145	5 161 403
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 306 276	2 317 802
Årets resultat		971 008	994 216
Summa fritt eget kapital		4 277 284	3 312 018
Summa eget kapital		9 444 429	8 473 421
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	7 001 460	4 001 022
Summa långfristiga skulder		7 001 460	4 001 022
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	2 551 702	5 813 927
Leverantörsskulder		227 728	183 258
Aktuella skatteskulder		8 256	7 800
Övriga skulder	15	21 170	21 170
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	510 431	384 250
Summa kortfristiga skulder		3 319 287	6 410 405
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 765 176	18 884 848

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men 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.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 39 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,36 %.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningen har inget underskottsavdrag.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter	3 417 888	3 417 888
Hyrer	142 068	97 588
Hyresbortfall	-24 728	-19 928
Övriga intäkter	14 138	30 155
Summa nettoomsättning	3 549 366	3 525 703

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Övriga ersättningar och intäkter	0	40 629
Summa övriga rörelseintäkter	0	40 629

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	8 389	3 580
Löpande underhåll	68 823	130 291
Elavgifter	82 668	87 488
Uppvärmningsavgifter	658 661	656 812
Vatten och avlopp	192 916	159 891
Sophämtning	38 542	37 346
Försäkringar	102 691	96 424
Kabel-TV/bredband	3 377	3 377
Fastighetsskötsel	226 645	235 414
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	102 820	102 820
Övriga kostnader	21 344	4 994
Summa driftskostnader	1 506 876	1 518 437

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Revisionsarvoden	20 875	19 250
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	103 244	100 496
Övriga förvaltningskostnader	1 500	2 127
Bankkostnader	1 430	1 737
Möteskostnader	0	3 297
Fritidsverksamhet	0	845
Överlåtelseavgift	10 524	15 321
Pantförskrivningsavgift	7 508	7 875
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	0	1 972
Kreditupplysning	1 215	2 430
Kontorsmaterial och trycksaker	10 293	721
Mobiltelefon	3 640	3 657
Övriga externa kostnader	7 070	6 940
Inkassokostnader	99	225
Summa övriga externa kostnader	167 398	166 893

Not 6 Underhåll enligt plan

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Underhåll enligt plan	169 258	82 084
Summa underhåll enligt plan	169 258	82 084

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Löner anställda	75 000	75 000
Arvode styrelse	92 600	93 000
Arvode föreningsvald revisor	1 000	2 000
Övriga arvoden	2 550	0
Kostnadsersättningar	1 914	560
Sociala avgifter	52 543	57 167
Övriga personalkostnader	700	0
Summa personalkostnader och arvoden	226 307	227 727

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2079.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1960.

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	28 042 475	27 919 350
Ingående anskaffningsvärde mark	417 000	417 000
Årets investeringar	0	123 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 459 475	28 459 475
Ingående avskrivningar	-15 710 372	-15 328 859
Årets avskrivningar	-366 033	-381 513
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 076 405	-15 710 372
Utgående redovisat värde	12 383 070	12 749 103
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	24 200 000	24 200 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	322 000	322 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	9 000 000	9 000 000
Totalt taxeringsvärde	33 522 000	33 522 000

Fastighetsbeteckning: Björnroten 1, Blåduvan 1 och Bolmörten 1

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	31 407	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 407	0
Utgående redovisat värde	31 407	0

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	136 175	26 082
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	136 175	26 082

Not 11 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Företagskonto	6 779	53 490
Placeringskonto	254 687	260 687
Sparbank kto Företag	587 651	521 719
Summa kassa och bank	849 117	835 896

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank Hypotek	1,60	2022-06-22	1 619 952	1 632 347
Sörmlands Sparbank	1,58	2021-08-30	2 381 067	2 473 535
Swedbank Hypotek	1,74	2020-09-25	0	2 568 400
Swedbank Hypotek	1,38	2020-12-22	0	3 140 667
SEB Bolån	1,1	2024-12-28	2 484 944	0
SEB Bolån	1,14	2025-12-28	3 067 199	0
			9 553 162	9 814 949
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-2 288 599	-5 570 510
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-263 103	-243 417
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			7 001 460	4 001 022

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank.

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 068 647	973 668
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	8 221 412	8 597 864

Not 13 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Uttaga fastighetsinteckningar	23 424 200	15 224 200
Summa ställda säkerheter	23 424 200	15 224 200

Not 14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	2 551 702	5 813 927
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	2 551 702	5 813 927

Not 15 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	1 875	1 875
Lagstadgade sociala avgifter	1 964	1 964
Medlemmars reparationsfond/inre fond	17 331	17 331
Summa övriga kortfristiga skulder	21 170	21 170

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	17 331	17 331
Uttag under året	0	0
Utgående värde	17 331	17 331

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	10 433	19 484
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	216 885	140 313
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	283 113	224 453
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	510 431	384 250

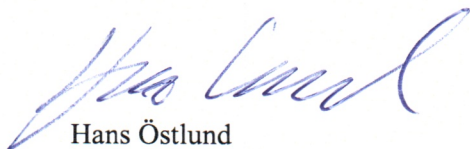
Nyköping 2021-05-06



Harri Manninen



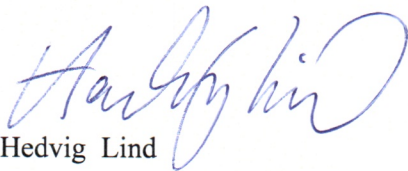
Magnus Rönnberg



Hans Östlund

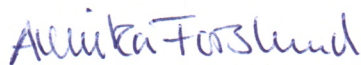


Anna Östrand



Hedvig Lind

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-06



Annika Forslund
Av föreningen vald revisor

MT Revision AB



Robert Malmer
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Bostadsrättsföreningen Björnroten

Org.nr 719000-3488

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Björnroten för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Björnrotens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman 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 Bostadsrättsföreningen Björnroten enligt god revisions sed 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2019 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2020-06-01 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, 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 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 revisions sed 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 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 bolagets 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 bolagets 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 ett bolag 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 Bostadsrättsföreningen Björnroten för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Björnroten 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 bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets 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 bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets 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 bolagets 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 bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Nyköping den 6 maj 2021



Robert Malmer
Auktoriserad revisor