

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Björken
Org nr: 769615-8794



Innehållsförteckning

Att bo i Brf	3
Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Björken får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-12-18.

Föreningens nya och uppdaterade stadgar som antogs på årsmötet den 7 mars 2019 är registrerade hos Bolagsverket.

Föreningen har sitt säte i Örebro kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Aklejan 2 i Örebro Kommun. På fastigheten finns en byggnad med 32 lägenheter.

Byggnaderna är uppförda 2011.

Fastighetens adress är Lertagsgatan i Örebro.

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
10	15	7	32

Dessutom tillkommer:

Carport	P-platser
14	14

Total tomtarea 6 000 m²

Total bostadsarea 2 365 m²

Årets taxeringsvärde 61 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 44 200 000 kr

Fastigheten är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. *hw*

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk- och teknisk förvaltning
EON	El och fjärrvärme
Telia	Bredband/Tele/TV
Örebro Kommun	Vatten/avlopp/avfall
Stena Recycling	Sophantering
TS Lokalvård	Städ
KTC Control AB	Larmsystem undercentral
Minol Mätteknik AB	Vattenavläsningar
Kone AB	Service hissar
Lås & Säkerhet	Tagg System

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 29 tkr och planerat underhåll för 101 tkr.

Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 400 tkr (175 kr/m²).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med denna.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Underhåll expansionskärl	24 tkr
OVK Obligatorisk ventilationskontroll	23 tkr
Trädgårdsunderhåll	22 tkr
Underhåll larmsystem	18 tkr
LED belysning cykel-och miljörum	14 tkr

Årets underhåll har bestått i att man vill öka tryggheten i vardagen samt förbättra tillgången på information av föreningens tekniska miljö för effektivare åtgärder. Trädgårdstjänst har fått i uppdrag att förbättra föreningens uteplatsmiljö och har börjat arbetet med häckplanteringen. Riksbyggen har förbättrat belysningen i miljö-och cykelrum. Cykelrummet har också utrustats med vinterförvaringsmöjlighet i syfte att skapa mer utrymme.

Under året har även hiss systemet försetts med en batterisupport vid strömavbrott till en kostnad på 56 tkr som kommer att skrivas av på 5 år.

Kommande underhåll

Ny underhållsplan är beställd och inläggning av uppgifter i denna pågår. 

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lennart Danielsson	Ordförande	2020
Inger Sevon	Sekreterare	2020
Rosita Bongk	Kassör	2021
Morteza Arabi	Ledamot	Avgått under året 12 aug 2019
Claes Björk	Ledamot	Invald 13 nov 2019
Anders Ekwall	Ledamot	2021
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Claes Björk	Suppleant	Avgått 13 nov 2019
Cathrine Persson	Suppleant	2020
Håkan Ågren	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Heléne Majjgren , BoRevision AB	Revisor	2020
Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma	
Birgitta Grufman	2020	
Birgitta Langer	2020	
Karina Johansson	2020	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, i två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

De investeringar som gjorts har varit av kvalitativ art såsom hiss som skall fungera dygnet runt.

Årets resultat är 177 tkr och det är något lägre än föregående års resultat.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

I resultatet ingår avskrivningar med 510 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 688 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 43 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 44 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Föreningens årsavgift ändrades senast 2019-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 647 kr/m²/år.

Riksbyggen har sett till att vår tekniska miljö nu är åtkomlig för övervakning online. Rengöring genom alla luftkanaler från lägenheterna till fläktsystemets återvinning av energi som effektiviserar luftflödet har genomförts. Byte av armatur till LED belysning för bättre miljö och ökad trivsel.

Förbättring av uteplatsen och trädgården har genomförts och plan framtagen för att fortsätta förbättra utemiljön. ✓

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 793	1 771	1 754	1 752	1 755
Resultat efter finansiella poster	177	235	326	195	64
Soliditet %	73	72	71	70	70
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	647	634	634	634	634
Lån, kr/m ²	7 380	7 633	7 938	8 212	8 463
Skuldkvot %	9,70	10,15	10,66	11,08	11,39

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Analys av föreningen för verksamhetsåret	Föreningens tal
Belåning: Upp till 15 000kr/m ² anses vara normalt	7 380 kr/m ² /år (ifjol 7 633kr/m ² /år)
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar: Mellan 200-450 kr/m ² anses vara normalt	384 kr/m ² /år (ifjol 363kr/m ² /år)
Energikostnad: Normala värden anses 115-142 kr /m ² och avser kostnad för el, värme och vatten	105 kr/m ² /år (ifjol 111kr/m ² /år)
Räntekänslighet: Upp till 20% anses vara normalt	10,68% (ifjol 12,04%)

*Normalvärden i Sverige fastställda av Borättsupplysningen

Enligt Boverkets Energideklarationen från 2013-10-02 förbrukar denna fastighet 59 kWh/m²/år

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	22 996 000	22 784 000	1 135 485	-233 972	234 760
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				234 760	-234 760
Reservering underhållsfond			400 000	-400 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-101 429	101 429	
Årets resultat					177 219
Vid årets slut	22 996 000	22 784 000	1 434 056	-297 783	177 219

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	788
Årets resultat	177 219
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-400 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	101 429
Summa	-120 564

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning efter avsättningar - 120 564

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer. *hw*

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 793 376	1 770 883
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 502	7 996
Summa rörelseintäkter		1 798 878	1 778 879
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-604 341	-614 484
Övriga externa kostnader	Not 5	-242 037	-187 693
Personalkostnader	Not 6	-60 677	-57 120
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-510 318	-499 068
Summa rörelsekostnader		-1 417 373	-1 358 365
Rörelseresultat		381 506	420 514
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	19
Räntekostnader och liknande resultatposter		-204 287	-185 772
Summa finansiella poster		-204 287	-185 753
Resultat efter finansiella poster		177 219	234 760
Årets resultat		177 219	234 760 <i>hw</i>

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	64 144 540	64 643 608
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	45 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		64 189 540	64 643 608
Summa anläggningstillgångar		64 189 540	64 643 608
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	2 555
Övriga fordringar		36	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	45 367	69 228
Summa kortfristiga fordringar		45 403	71 783
Kassa och bank			
Kassa och bank		625 578	587 921
Summa kassa och bank		625 578	587 921
Summa omsättningstillgångar		670 981	659 704
Summa tillgångar		64 860 521	65 303 312 <i>hw</i>

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		45 780 000	45 780 000
Fond för yttre underhåll		1 434 056	1 135 485
Summa bundet eget kapital		47 214 056	46 915 485
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-297 783	-233 972
Årets resultat		177 219	234 760
Summa fritt eget kapital		-120 564	788
Summa eget kapital		47 093 492	46 916 273
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	16 211 690	0
Summa långfristiga skulder		16 211 690	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	1 242 000	18 052 440
Leverantörsskulder		34 903	89 066
Skatteskulder		2 155	24 896
Övriga skulder		0	6 067
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	276 281	214 569
Summa kortfristiga skulder		1 555 339	18 387 038
Summa eget kapital och skulder		64 860 521	65 303 312

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slut år
Byggnader	Linjär	100	2110
Markanläggningar	Linjär	20	2033-35
Laddstolpar	Linjär	5	2021
Batterisupport hissar	Linjär	5	2024

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 529 772	1 499 652
Hyrer, p-platser	157 500	157 500
Bredband/Internet	84 480	84 480
Vattenavgifter	18 990	23 396
Elavgifter	2 634	5 855
Summa nettoomsättning	1 793 376	1 770 883

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Intäkter pantförskrivnings- o överlåtelseavgifter	4 630	6 131
Fakturerade kostnader	292	360
Övriga rörelseintäkter	580	1 505
Summa övriga rörelseintäkter	5 502	7 996

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-101 429	-100 795
Reparationer	-28 953	-61 066
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-22 032	-21 376
Försäkringspremier	-21 189	-21 190
Serviceavtal	-8 982	-8 824
Obligatoriska besiktningar	-18 297	-11 078
Snö- och halkbekämpning	-30 201	-26 462
Förbrukningsinventarier	-32 756	-15 769
Vatten	-45 863	-38 515
Fastighetsel	-124 674	-117 964
Uppvärmning	-76 822	-106 819
Sophantering och återvinning	-47 663	-46 970
Städning gemensamma utrymmen	-45 480	-37 656
Summa driftkostnader	-604 341	-614 484

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-125 942	-61 416
Bredband/Internet	-83 058	-85 491
Arvode, yrkesrevisorer	-9 938	-10 875
Övriga förvaltningskostnader	-9 063	-6 708
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 186	-6 144
Kontorsmateriel	-5 059	-5 300
Telefon	-991	0
Bankkostnader	-3 800	-3 800
Övriga externa kostnader	0	-7 960
Summa övriga externa kostnader	-242 037	-187 693

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-46 500	-30 404
Sammanträdesarvoden	0	-15 096
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 000	0
Sociala kostnader	-13 177	-11 620
Summa personalkostnader	-60 677	-57 120

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-487 762	-487 762
Avskrivning Markanläggningar, laddstolpar	-11 305	-11 305
Avskrivning Installationer hiss batterier	-11 250	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-510 318	-499 068

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	47 434 880	47 434 880
Mark	19 630 000	19 630 000
Markanläggning	162 910	162 910
	67 227 790	67 227 790
Årets anskaffningar		
Markanläggning	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	67 227 790	67 227 790

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-2 546 200	-2 058 438
Markanläggningar, laddstolpar	-37 982	-26 677
	- 2 584 182	- 2 085 115
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-487 762	-487 918
Årets avskrivning markanläggningar, laddstolpar	-11 305	-11 305
	- 499 067	- 499 223
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 3 083 249	- 2 584 338
Restvärde enligt plan vid årets slut	64 144 539	64 643 608

Varav

Byggnader	44 400 917	44 888 680
Mark	19 630 000	19 630 000
Markanläggningar, laddstolar	113 622	124 928

Taxeringsvärden

Bostäder	61 000 000	44 200 000
Totalt taxeringsvärde	61 000 000	44 200 000
varav byggnader	36 000 000	31 000 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Årets anskaffningar		
Installationer batterisupport hissar	56 250	
	56 250	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	56 250	0
Årets avskrivningar		
Installationer batterisupport hissar	-11 250	
	- 11 250	0
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer batterisupport hissar	-11 250	
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 11 250	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	45 000	0
Varav		
Installationer batterisupport hissar	45 000	

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	25 427	21 189
Förutbetalt förvaltningsarvode	6 125	27 854
Förutbetald kabel-tv-avgift	13 815	13 815
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	6 370
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	45 367	69 228 

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	17 453 690	18 052 440
Kortfristig del av fastighetslån	-1 242 000	-18 052 440
Långfristig skuld vid årets slut	16 211 690	0

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,75%	2019-12-05	7 155 000	-7 091 250	63 750	0
SBAB	0,75%	2019-12-13	3 720 000	-3 650 000	70 000	0
SBAB	0,75%	2019-12-13	1 380 000	-1 000 000	380 000	0
NORDEA	0,72%	2020-12-14	0	1 000 000	0	1 000 000
NORDEA	0,89%	2022-11-16	0	3 667 500	0	3 667 500
NORDEA	0,95%	2023-11-15	0	7 091 250	0	7 091 250
SBAB	0,75%	2024-10-11	5 797 440	-17 500	85 000	5 694 940
Summa			18 052 440	0	598 750	17 453 690

*Senast kända räntesatser

Under året har föreningen gjort en extra amortering på 328 750 kr på ett av lånen i samband med en villkorsändring. Föreningen har bundit alla sina lån som tidigare var rörliga, förutom ett.

Under nästa år skall föreningen amortera 272 000 kr enligt plan och tillsammans med lånet som skall villkorsändras under nästa år, betraktas dessa som kortfristig skuld.

Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	21 285 000	21 285 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

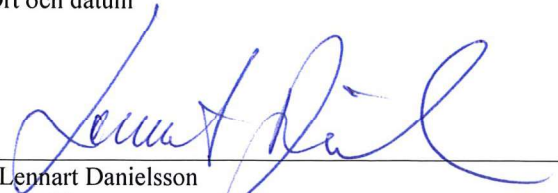
	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	10 447	14 490
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	7 169	0
Upplupna elkostnader	12 913	14 921
Upplupna värmekostnader	14 631	17 283
Upplupna kostnader för renhållning	1 814	1 408
Upplupna revisionsarvoden	9 000	9 000
Upplupna styrelsearvoden	62 500	57 785
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 864	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	153 943	99 682
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	276 281	214 569

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat. 

Styrelsens underskrifter

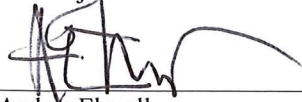
KREBRO 2020-01-27
Ort och datum


Lennart Danielsson


Inger Sevón


Claes Björk


Rosita Bongk


Anders Ekwall

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-02-19


Heléne Majjgren
Revisor BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Björken, org.nr. 769615-8794

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Björken för räkenskapsåret 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 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 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 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 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 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. 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 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 förh

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 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 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 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 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.

Örebro den 19/2 2020

Heléne Maijgren
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

BRF Björken

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Björken i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

