



BRF Björkbacken

Årsredovisning

för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

Bostadsrättsföreningen Björkbacken, org nr 769616-0063

no

*as
K 7 H
Kb 2/11*



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Björkbacken i Strängnäs får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

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 enligt inkomstskattelagen. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens egendom omfattar fastigheten Baddaren 6 i Strängnäs kommun med adress Nygatan 30 A-D. Husen färdigställdes år 2012 och innehåller 47 bostäder om 3 645 m², 46 garageplatser och ett cykelförråd. Samtliga garageplatser administreras av HSB Södermanland. Föreningen har sitt säte i Strängnäs.

Lägenhetsfördelning:

1 st.	1 rum och kök
16 st.	2 rum och kök
20 st.	3 rum och kök
9 st.	4 rum och kök (4 hopslagna 2 rok har blivit 2 st 4 rok på vardera 105 m ²)
1 st.	5 rum och kök (2 hopslagna 3 rok har blivit 5 rok på 160 m ²)

Föreningens stadgar har registrerats hos bolagsverket den 15 september 2018.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i If Försäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg för alla lägenheter. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

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

Varningsljus garageport	2015
Balkongtak	2016 (bekostat av respektive bostadsrätts ägare)
Mark köp	2016 (största delen av kostnaden betalades av Peab)
Häck efter tomtgräns	2016
Cykelbur i garaget	2017 (Peab lovat betala)
Klimatstyrning till undercentral	2017
Arbetsbord i cykelrum	2018
Arkivskåp högt i plåt	2018
Inglasning av balkonger	2019 (bekostad av respektive bostadsrättsägare 17 st)
Värmeledning i 1 stuprör	2019

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2019. På stämman deltog 30 medlemmar varav röstberättigade var 23 inklusive 1 fullmakt.

v.v

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'S', 'F', 'H', 'K', 'KB', and 'L/M'.

Styrelsens sammansättning under året efter stämman har varit

Lille-Mor Sandström Olson	Ordförande	vald t.o.m. 2021
Åke Mörk	Ledamot	i tur att avgå
Robert Krantz	Ledamot	vald t.o.m. 2021
Tommy Strand	Ledamot	avflyttad dec 2019
Karin Forsgren Berntsson	Ledamot	vald t.o.m. 2021
Tony Henning	Suppleant	vald t.o.m. 2021
Glenn Carrehed	Suppleant	I tur att avgå
Solveig Andersson	Suppleant	I tur att avgå

Firmatecknare har varit Lille-Mor Sandström Olson och Åke Mörk två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer har under året varit Lennart Ivnäs med Magnus Sterner som suppleant, valda av stämman. Samt en utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

Valberedningen har varit Rolf Slagbrand och Nils-Gunnar Lindberg.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland AB	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel, gräsmattor
Sevab	Elavtal, nät
Entelios AB	Elavtal, elhandel
Sevab	Fjärrvärme, vatten och renhållning
Telia Sonera	Bredband, TV, IP telefoni
Kone	Hissar
Hörmann	Service av garageport
Kiwa Inspecta	Besiktar hissar och garageport
If skadeförsäkring	Fastighetsförsäkringar
MR Södermanland	Trädgårdsskötsel
eGain	Klimatkontroll

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har sedan inflyttningen i januari 2012 haft en större arbetsbörda än vid normal bostadsrättsförvaltning.

År 2019 startades med att ta fram ett offertunderlag för upphandling av ny fastighetsskötsel, detta då skötseln försämrats trots ständig dialog med HSB. Styrelsen valde till slut Riksbyggen som tog över fastighetsskötseln från den 1 juni.

Under våren blev balkonginglasningarna av de 17 lägenheterna som valt detta klara.

Målet om servitutet som den byggande styrelsen i Brf Björkbacken skrivit till förmån för grannfastigheten Brf Höjdparken utan att rådgöra med medlemmarna fortsatte under 2019. Målet skulle prövats i hovrätten under maj, men ställdes in då den föredragande juristen i Svea hovrätt blev sjuk. Vi fick en ny tid den 15 och 18 november för hovrättsförhandling.



Dom i målet kom den 16 december, de tre domarna i hovrätten fastslog tingsrättens dom vilket innebär att servitutet är ogiltigt och att Brf Höjdparken skall bygga sin garageinfart på den egna fastigheten enligt detaljplanen från 2009 samt återställa vår tomt.

De skall även betala våra juristkostnader för tingsrätt och hovrätt plus dröjsmålsränta från det datum som domarna vunnit laga kraft. Vi betalar vår jurist för hans arbete, men han har samtidigt fakturerat vår motpart för kostnaderna.

Den 20 december bad vår motparts jurister om anstånd till den 31 januari 2020 för att yrka om att Högsta domstolen skall meddela prövningstillstånd för rättsfallet.

Garantifel sedan byggnationen har styrelsen kämpat med sedan inflyttningen, värmeflödet mellan husen ingår också i garantin. Trots att Vd för Peab gett besked om att felen skall åtgärdas efter brev från styrelsen så har Peabs ansvariga i Eskilstuna motsatt sig det och sagt att allt är klart.

En ny efterbesiktning är bokad till den 16 januari 2020 med våra båda kunniga besiktningsmän och en högre chef som är tillsatt av Peabs Vd, även Peabs ansvarige i Eskilstuna är kallad.

I övrigt så arbetar styrelsen aktivt med att föreningens skall ha en fin och välskött fastighet och en god ekonomi. Styrelsen håller sig informerad om vad som händer inom bostadsrättsfrågor via kurser och föredrag samt medlemskap i intresseorganisationen Bostadsrätterna Sverige.

Den 13 december placerades ett lån om som hade 1,84 % ränta. Styrelsen valde att placera 8 miljoner i 3 år till en ränta på 1,13 % och 1.991.666:- på 3 månaders placering till en ränta på 0,99 %. Nu har vi placerat om så att vi kan amortera av när rättsfallet är klart.

På grund av rättsprocessen så har styrelsen varit försiktig med att amortera då vi kunde behöva pengar till juristkostnader om vi skulle förlora målet. Om vår motpart får prövningstillstånd i Högsta domstolen så tror vår jurist att målet borde bli klart till sommaren.

Två föreningsdagar har genomfört under året då medlemmarna hjälpts åt att med att göra fint i trädgården. Efteråt har alla samlats för trevlig samvaro och lättare förtäring.

Årets fastighetsbesiktning har utförts 2019-09-05 av ordförande Lille-Mor Sandström Olson och vice ordförande Åke Mörk tillsammans med teknisk förvaltare Lazlo von Óvari från Riksbyggen. Härvid har konstaterats att flera våningsplan i A-porten behövde slipas och poleras, samt att det fanns flyttskador på trappräcken och vägg som behövde målas i samma port. Målningen utfördes i samband med att ett nytt slitskikt målades på sopsrums golvet kostnad 55.000:-.

Större underhållsåtgärder som har utförts under året:
Inbrottsskador på fönsterkarmar i en markplanslägenhet, kostnad 10.000:-, men de tog sig inte in då låsbara fönster och altandörr finns monterade i alla markplans lägenheter.

Värmekabel monterad i ett stuprör vid A portens gårds port för att motverka isbildning, kostnad 23.750:-.

dy

LS
6
7
H
dy
LM

Efter ett rejält snöfall med snabb avsmältning läckte vatten in via en röklucka ovanför ett lägenhets förråd. Efter att marken runt rökluckan grävts bort så behandlades den murade skorstenen med tjära högre upp för att förhindra framtida problem vid stora snömängder. Därefter återställdes marken, kostnad 21.386 :-.

Stamspolning av avloppen utfördes tidigare än beräknat pga. en mängd avloppsproblem relaterade till garantiåtgärder som utförts i avloppsstammarna, kostnad 43.750:-.

Föreningen har en 10-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Enligt underhållsplanen finns inga kostnadskrävande åtgärder planerade under perioden 2021 - 2023.

Styrelsen har beslutat att höja avgifterna fr.o.m. 2020-01-01 med 2,5 % så alla boende får vara med och betala kostnaden för garageplanet. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder efter höjningen är 662 kr/m².

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 65 varav 47 röstberättigade.
För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	2 654	2 674	2 656	2 606	2 618
Årsavgifter bostäder, tkr	2 352	2 351	2 351	2 305	2 305
Resultat efter finansiella poster, tkr	22	-136	-158	-374	51
Balansomslutning, tkr	103 952	103 720	104 037	104 191	104 882
Fond för yttre underhåll, tkr	345	351	414	235	133
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	645	645	645	632	632
Driftskostnad, kr/kvm	310	327	320	272	241
Ränta, kr/kvm	136	168	179	232	234
Lån, kr/kvm	7 810	7 851	7 872	7 913	8 006
Lån/taxeringsvärde %	49	56	56	56	63
Soliditet (%)	72	72	72	72	72

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.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	75 025 000	351 314	-650 836	-136 272	74 589 206
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			-136 272	136 272	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		109 000	-109 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-115 573	115 573		0
Årets resultat				21 834	21 834
Belopp vid årets utgång	75 025 000	344 741	-780 535	21 834	74 611 040

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Ansamlad förlust	-780 535
Årets resultat	<u>21 834</u>
	-758 701

Behandlas så att	
Till balanserat resultat överförs	<u>-758 701</u>
	-758 701

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

0.12



Resultaträkning	Not	2019-01-01	2018-01-01
	1	-2019-12-31	-2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 070 845	2 673 525
Summa rörelseintäkter		3 070 845	2 673 525
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 130 765	-1 192 836
Övriga externa kostnader	4	-665 672	-251 988
Personalkostnader och arvoden	5	-90 751	-84 264
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-670 860	-670 860
Summa rörelsekostnader		-2 558 048	-2 199 948
Rörelseresultat		512 797	473 577
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 871	4 268
Räntekostnader och liknande resultatposter		-496 834	-614 117
Summa finansiella poster		-490 963	-609 849
Resultat efter finansiella poster		21 834	-136 272
Årets resultat		21 834	-136 272

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'H' and other illegible marks.



Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	100 800 326	101 471 186
Summa materiella anläggningstillgångar		100 800 326	101 471 186
Summa anläggningstillgångar		100 800 326	101 471 186
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	7	1 063 499	611 494
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	571 283	114 863
Summa kortfristiga fordringar		1 634 782	726 357
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	9	1 514 168	1 508 985
Summa kortfristiga fordringar		1 514 168	1 508 985
Kassa och bank			
Kassa och bank	10	3 000	31 237
Summa kassa och bank		3 000	31 237
Summa omsättningstillgångar		3 151 950	2 266 579
SUMMA TILLGÅNGAR		103 952 276	103 737 765

82

Handwritten signatures and initials in blue ink.



Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser

75 025 000

75 025 000

Fond för yttre underhåll

344 741

351 314

Summa bundet eget kapital

75 369 741

75 376 314

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-780 535

-650 836

Årets resultat

21 834

-136 272

Summa fritt eget kapital

-758 701

-787 108

Summa eget kapital

74 611 040

74 589 206

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

26 325 000

18 475 000

Summa långfristiga skulder

26 325 000

18 475 000

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

13

2 141 666

10 141 666

Leverantörsskulder

289 387

188 695

Aktuella skatteskulder

16 340

16 320

Övriga skulder

3 071

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

565 772

326 878

Summa kortfristiga skulder

3 016 236

10 673 559

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

103 952 276

103 737 765

np

Handwritten notes and signatures in blue ink.



Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömt nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 113 år. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separat avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen.

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

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 0 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter	2 351 730	2 351 280
Hyror	334 994	336 700
Hysesbortfall	-44 700	-29 700
Övriga intäkter	428 821	15 244
Summa nettoomsättning	3 070 845	2 673 524

na

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	2 646	8 136
Löpande underhåll	114 563	130 417
Underhåll enligt plan	115 573	171 295
Elavgifter	96 944	72 275
Uppvärmningsavgifter	278 416	279 505
Vatten och avlopp	158 818	169 395
Sophämtning	79 701	76 050
Försäkringar	72 777	70 043
Fastighetsskötsel	187 826	184 792
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	16 740	16 320
Övriga kostnader	6 762	14 609
Summa driftskostnader	1 130 766	1 192 837

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Revisionsarvoden	12 488	188
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	78 991	77 868
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	1 677	0
Övriga förvaltningskostnader	860	700
Konsultarvoden	390 300	0
Möteskostnader	7 421	4 473
Överlåtelseavgift	5 713	9 048
Pantförskrivningsavgift	2 790	8 646
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	450	450
Kreditupplysning	135	1 485
Kontorsmaterial och trycksaker	10 000	7 693
Mobiltelefon	2 402	2 508
Datakommunikation	146 904	133 499
Övriga externa kostnader	5 540	5 430
Summa övriga externa kostnader	665 671	251 988

np

K S A F
K S A M

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Arvode styrelse	66 250	65 202
Arvode föreningsvald revisor	0	-2 000
Övriga arvoden	10 000	6 560
Kostnadsersättningar	259	560
Sociala avgifter	13 916	13 693
Övriga personalkostnader	326	249
Summa personalkostnader och arvoden	90 751	84 264

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2132.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 2012.

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	80 000 000	80 000 000
Ingående anskaffningsvärde mark	25 010 000	25 010 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	105 010 000	105 010 000
Ingående avskrivningar	-3 538 815	-2 867 955
Årets avskrivningar	-670 860	-670 860
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 209 675	-3 538 815
Utgående redovisat värde	100 800 325	101 471 185
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	46 000 000	41 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 674 000	1 632 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	10 200 000	8 600 000
Totalt taxeringsvärde	57 874 000	51 232 000

Fastighetsbeteckning: Baddaren 6

Not 7 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	15 815	32 158
Andra kortfristiga fordringar	122 326	0
Avräkningskonto HSB	925 358	579 336
Summa övriga fordringar	1 063 499	611 494

RP

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	571 283	114 863
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	571 283	114 863

Not 9 Övriga kortfristiga placeringar

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristiga placeringar Externa	1 514 168	1 508 985
Summa kortfristiga placeringar	1 514 168	1 508 985

Not 10 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa	3 000	3 000
Handelsbanken	0	28 237
Summa kassa och bank	3 000	31 237

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SBAB	1,84	2019-12-13	0	9 991 666
Stadshypotek AB	1,61	2021-12-01	9 800 000	9 800 000
Stadshypotek AB	1,88	2023-09-30	8 675 000	8 825 000
Stadshypotek AB	0,99	2020-03-13	1 991 666	0
Stadshypotek AB	1,13	2022-12-01	8 000 000	0
			28 466 666	28 616 666
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-1 991 666	-9 991 666
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-150 000	-150 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			26 325 000	18 475 000

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

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till 600 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till 27 716 666

VP

Handwritten signatures and initials

Not 12 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	29 975 000	29 975 000
Summa ställda säkerheter	29 975 000	29 975 000

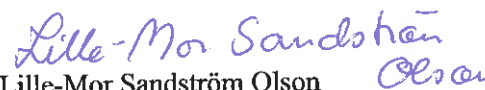
Not 13 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	2 141 666	10 141 666
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	2 141 666	10 141 666

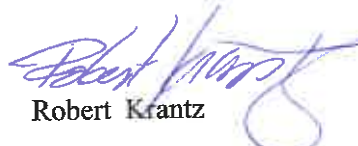
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	27 174	35 947
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	452 301	74 620
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	86 297	216 312
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	565 772	326 879


Strängnäs 2020- 04-16


Lille-Mor Sandström Olson



Åke Mörk

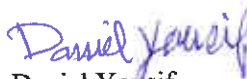

Robert Krantz


Tony Henning
Styrelsesuppleant


Karin Forsgren Berntsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-28


Lennart Ivns
Av föreningen vald revisor


Daniel Yousif
Revisor
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Björkbacken i Strängnäs, org.nr. 769616-0063

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Björkbacken i Strängnäs för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

DP

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Björkbacken i Strängnäs för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar skall minst en revisor vara auktoriserad eller godkänd. Ingen av de undertecknade revisorerna är det.

Undertecknad revisor från BoRevision är ej med namn vald på stämman.

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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Strängnäs den 28/4 2020



Daniel Yousif
BoRevision i Sverige AB



Lennart Ivnäs
Av föreningen vald revisor