



BRF Björkbacken

Årsredovisning

för räkenskapsår 2020-01-01 - - 2020-12-31

Bostadsrättsförening Björkbacken, org.nr. 769616-0063

Handwritten signature and date
2021-01-21

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Björkbacken i Strängnäs 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 privat bostadsföretag 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 kvm, 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 kvm)
1 st.	5 rum och kök (2 hopslagna 3 rok har blivit 5 rok på 160 kvm)

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.

Balkongtak	2016 (bekostat av respektive bostadsrättsägare)
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)
Värmeslinga i 1 stuprör	2019
Trädgårdsförbättringar	2020 Rabattkanter, stenläggning, buskar

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the word "Frid" and various initials.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2020. På stämman deltog 33 medlemmar, 7 närvarande och 24 via poströstning och 2 via fullmakt.

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Lille-Mor Sandström Olson	Ordförande	i tur att avgå
Robert Krantz	Ledamot	i tur att avgå
Solveig Andersson	Ledamot	vald t.o.m. 2022
Britt-Inger Lindberg	Ledamot	vald t.o.m. 2022
Karin Forsgren Berntsson	Ledamot	i tur att avgå
Tony Henning	Suppleant	i tur att avgå
Torgils Toral	Suppleant	vald t.o.m. 2022
Ulla-Britt Lörstad	Suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare har varit Lille-Mor Sandström Olson och Solveig Andersson två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer har under året varit Lennart Ivnäs med Magnus Sterner som suppleant, valda av stämman. Samt Ola Trané extern 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

År 2020 har föreningens arbete präglats av pandemin som för alla andra. Styrelsen har tvingats hålla en del möten via telefon.

Pandemin gjorde att vi inte kunde ha en föreningsdag under våren för att göra snyggt inför vår-/sommar-säsongen. Styrelsen har därför tagit in extra hjälp med trädgården och gjort några förbättringar på gården. Då många av våra boende har varit hemma har vår trevliga gård använts flitigt för rekreation och mindre sammankomster utomhus med avstånd mellan personerna precis som Folkhälsomyndigheten föreslagit. Ett antal boende har dessutom ställt upp och gjort ett fantastiskt arbete i trädgården under sommaren till stor glädje för alla. Ett speciellt tack till er.



Rättsprocessen som vi tvingats in i av Peabs byggmästarbildade styrelse har varit en stor arbetsbörda. Denna styrelse skrev ett ogiltigt servitut på vår mark till förmån för grannfastigheten som de planerade att köpa och bebygga. Detta utan att rådgöra med medlemmarna på en stämma trots att vi redan bodde i husen.

2020-06-05 ställde Lantmäteriet in förrättningen som Peabs jurister ansökt om. De vill ta vår mark med tvång eller få till ett servitut på marken. Då de inte fick igenom detta har de överklagat till Mark och miljödomstolen i juli 2020. Handläggningstiden är cirka 1 år. Egendomsskyddet i Sverige är starkt.

2020-06-22 kom beslut från Högsta domstolen att de inte beviljar vår motpart prövningstillstånd utan Svea hovrätts dom gäller. Vi har tidigare även vunnit i Eskilstuna tingsrätt. Domen fastslog att Brf Höjdparken ska sluta använda vår mark och återställa marken samt stå för kostnaden. Brf Höjdparken som i dag äger fastigheten Baddaren 5 som de köpt med ett rättighetsfel av Peab kan bygga sin garageinfart på den egna fastigheten enligt detaljplanen från 2009. Peab vägrar att följa domen trots att vi erbjudit de boende i Brf Höjdparken att använda garagedriften under ombyggnadstiden. De boende i Brf Höjdparken har lämnat över hela den rättsliga hanteringen till Peab 2014 och har lovat att inte prata med oss mot att Peab står för de rättsliga kostnaderna.

2020-08-21 verkställde kronofogden domen genom att tömma garaget på Brf Höjdparken och spärrade av infarten. De skall fortsätta verkställigheten och tar in offerter för återställandet av vår mark som vi fått bygglov för. Då vår motpart vägrar samarbeta trots dom behöver vi ta den hjälpen. (De har överklagat vårt bygglov, bemötande av detta pågår). Peab har presenterat två förlikningsförslag. Först ett på 2 miljoner sedan ett på 5 miljoner mot att Brf Höjdparken får behålla garagedriften. Förslagen har avvisats av Brf Björkbacken.

Västmanlands Tingsrätt tillåter inte att målet är vilande mot de två medlemmarna i Peabs byggmästarbildade styrelsen. De skrev på det ogiltiga servitutsavtalet utan att beslutet tagits på en stämma vilket man skall göra vid en väsentlig förändring av hus och mark enligt bostadsrättslagen. Vi har genom dom fått servitutet ogiltigförklarat så rätten anser att det de ställt till med är undanröjt. Men deras handlande har gjort att Peab fortfarande arbetar för att tvångs ta vår mark. Målet läggs ner och vi vill att var och en tar sina rättegångskostnader. (Beslut togs av Västmanlands Tingsrätt den 2021-01-28 att vi får betala deras rättegångskostnader)

Vi har haft en hel del advokatkostnader under året som påverkar årets resultat och vår jurist kommer nu att lämna in de kostnadsräkningar som vi kan belasta rättskyddet med. På fastighetsförsäkring i If har vi 600.000:- i rättskydd som vi kan utnyttja.

I slutet av året sade Riksbyggen upp avtalet om fastighetsskötsel till 21-05-31. De vill att vi skall köpa fler tjänster av dem annars vill de inte fortsätta. Offertunderlaget vi använt tidigare förnyades och skickades ut till olika företag innan julhelgen. Företagen skall lämna in offert senast 21-02-15.

20-10-28 hade vi efterbesiktning 3 på garantin. Den kom till efter att styrelsen skrivit till styrelseordföranden i Peab Sverige med kopia till hela styrelsen. Christer Stridh på Peab i Västerås har fått besked från ledningen att åtgärda garantifelen som återstår. Styrelsen har kämpat med garantin ända sedan inflyttningen och ger sig inte vilket gör att garantitiden hela tiden förlängs. När en punkt är klar så får vi 2 års ytterligare garanti. Värmefflödet mellan husen är inte injusterat men är beställt av Peab. Det är Peab som är ansvariga för de kvarstående felen för byggproduktionen.

I övrigt arbetar styrelsen aktivt med att föreningen ska ha en fin och välskött fastighet och en god ekonomi. Styrelsen håller sig informerad om vad som händer inom bostadsrättsfrågor via sitt medlemskap i intresseorganisationen Bostadsrätterna Sverige.

På grund av rättsprocessen har styrelsen avvaktat med att amortera på lånen i väntan på att rättsfallet skall bli klart. Styrelsen vill se vilka kostnader den rättsliga prövningen och återställandet av marken får. Kapital för detta ändamål finns.

Under hösten har en föreningsdag genomförts då medlemmarna hjälpts åt att göra fint i trädgården. Efteråt har alla samlats för trevlig samvaro och lättare förtäring med avstånd till varandra. Blommor i gårdurnor och julgran har ordnats så vi skall ha det fint trots att pandemin tagit ny fart under hösten

Årets fastighetsbesiktning har utförts 2020-09-30 av ordförande Lille-Mor Sandström Olson, vice ordförande Solveig Andersson och ledamot Robert Krantz tillsammans med teknisk förvaltare Lazlo von Óvari från Riksbyggen. Härvid har konstaterats att inga större åtgärder behövde göras. Kontroll av stuprör med vattenutkast görs av fastighetsskötaren. Det framkom att ett eluttag kan behövas i cykel buren.

Större underhållsåtgärder som har utförts under året:

Vi har haft 3 skador på föreningens egendom pga bilkörning. Reparationskostnaderna har betalats av respektive bilägares försäkringsbolag.

Det är inte tillåtet att köra med fordon på gångvägen runt innergården pga det underjordiska garaget. Skyltning finns och betongsuggor har placerats ut.

Trädgårdsförbättringar:

Rabattkanter har satts upp vid två uteplatser där jorden runnit av pga stor lutningen och dåliga buskar har ersatts. Plattor har lagts vid utekranen och redskapsvagnen. Mindre stenläggning har utförts vid 3 uteplatser där inget växer pga balkonger ovanför ytan.

Föreningen har en 10-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året. När vi lägger in kostnaden för åtgärd uppdateras priset till nästa underhållstillfälle.

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 inte höja avgiften för 2021. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder är 661 kr/kvm.

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 67 varav 47 röstberättigade.

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



Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	2 652	2 654	2 674	2 656	2 606
Årsavgifter bostäder, tkr	2 411	2 352	2 351	2 351	2 305
Resultat efter finansiella poster, tkr	-174	22	-136	-158	-374
Balansomslutning, tkr	103 743	103 952	103 720	104 037	104 191
Fond för yttre underhåll, tkr	454	345	351	414	235
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	661	645	645	645	632
Driftskostnad, kr/kvm	345	310	327	320	272
Ränta, kr/kvm	120	136	168	179	232
Lån, kr/kvm	7 769	7 810	7 851	7 872	7 913
Lån/taxeringsvärde %	49	49	56	56	56
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	344 741	-780 535	21 834	74 611 040
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			21 834	-21 834	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		109 000	-109 000		0
Årets resultat				-173 949	-173 949
Belopp vid årets utgång	75 025 000	453 741	-867 701	-173 949	74 437 091

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Ansamlad förlust	-867 701
Årets förlust	-173 949
	-1 041 650

Behandlas så att	
Till balanserat resultat överförs	-1 041 650
	-1 041 650

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






Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 651 691	3 070 845
Övriga rörelseintäkter		525 000	0
Summa rörelseintäkter		3 176 691	3 070 845
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 300 432	-1 130 765
Övriga externa kostnader	4	-867 693	-665 672
Personalkostnader och arvoden	5	-77 988	-90 751
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-670 860	-670 860
Summa rörelsekostnader		-2 916 973	-2 558 048
Rörelseresultat		259 718	512 797
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 975	5 871
Räntekostnader och liknande resultatposter		-438 642	-496 834
Summa finansiella poster		-433 667	-490 963
Resultat efter finansiella poster		-173 949	21 834
Årets resultat		-173 949	21 834

[Handwritten signatures and initials]



Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	100 129 467	100 800 326
Summa materiella anläggningstillgångar		100 129 467	100 800 326
Summa anläggningstillgångar		100 129 467	100 800 326
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	7	1 392 031	1 063 499
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	699 501	571 283
Summa kortfristiga fordringar		2 091 532	1 634 782
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	9	1 518 710	1 514 168
Summa kortfristiga fordringar		1 518 710	1 514 168
Kassa och bank			
Kassa och bank	10	3 000	3 000
Summa kassa och bank		3 000	3 000
Summa omsättningstillgångar		3 613 242	3 151 950
SUMMA TILLGÅNGAR		103 742 709	103 952 276

Handwritten signatures and initials in blue ink.



Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		75 025 000	75 025 000
Fond för yttre underhåll		453 741	344 741
Summa bundet eget kapital		75 478 741	75 369 741
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-867 701	-780 535
Årets resultat		-173 949	21 834
Summa fritt eget kapital		-1 041 650	-758 701
Summa eget kapital		74 437 091	74 611 040
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	16 375 000	26 325 000
Summa långfristiga skulder		16 375 000	26 325 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	13	11 941 666	2 141 666
Leverantörsskulder		284 142	289 387
Aktuella skatteskulder		16 740	16 340
Övriga skulder		0	3 071
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	688 070	565 772
Summa kortfristiga skulder		12 930 618	3 016 236
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		103 742 709	103 952 276

3
Hyll
P.M.

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 112 år. Utgifter som i enligt 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

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter	2 410 992	2 351 730
Hyror	279 520	334 994
Hysesbortfall	-48 200	-44 700
Övriga intäkter	9 377	428 821
Summa nettoomsättning	2 651 689	3 070 845



Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	9 226	2 646
Löpande underhåll	143 444	114 563
Underhåll enligt plan	41 875	115 573
Elavgifter	78 557	96 944
Uppvärmningsavgifter	271 918	278 416
Vatten och avlopp	174 937	158 818
Sophämtning	83 226	79 701
Försäkringar	76 364	72 777
Kabel-TV/bredband	112 484	0
Fastighetsskötsel	288 856	187 826
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	16 740	16 740
Övriga kostnader	2 803	6 762
Summa driftskostnader	1 300 430	1 130 766

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Revisionsarvoden	12 688	12 488
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	77 703	78 991
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	3 446	1 677
Övriga förvaltningskostnader	740	860
Konsultarvoden	739 767	390 300
Möteskostnader	776	7 421
Fritidsverksamhet	467	0
Överlåtelseavgift	8 237	5 713
Pantförskrivningsavgift	4 711	2 790
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	450	450
Representation, avdragsgill	190	0
Kreditupplysning	810	135
Kontorsmaterial och trycksaker	6 798	10 000
Telefon	874	0
Mobiltelefon	2 391	2 402
Datakommunikation	870	146 904
Övriga externa kostnader	6 549	5 540
Inkassokostnader	225	0
Summa övriga externa kostnader	867 692	665 671

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Arvode styrelse	69 750	66 250
Övriga arvoden	0	10 000
Kostnadsersättningar	370	259
Sociala avgifter	7 868	13 916
Övriga personalkostnader	0	326
Summa personalkostnader och arvoden	77 988	90 751

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Byggnader och mark

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

	2020-12-31	2019-12-31
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	-4 209 675	-3 538 815
Årets avskrivningar	-670 860	-670 860
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 880 535	-4 209 675
Utgående redovisat värde	100 129 465	100 800 325
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	46 000 000	46 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 674 000	1 674 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	10 200 000	10 200 000
Totalt taxeringsvärde	57 874 000	57 874 000

Fastighetsbeteckning: Baddaren 6

Not 7 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	55	15 815
Andra kortfristiga fordringar	0	122 326
Avräkningskonto HSB	1 391 976	925 358
Summa övriga fordringar	1 392 031	1 063 499

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	699 501	571 283
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	699 501	571 283

Not 9 Övriga kortfristiga placeringar

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristiga placeringar Externa	1 518 710	1 514 168
Summa kortfristiga placeringar	1 518 710	1 514 168

Not 10 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Kassa	3 000	3 000
Summa kassa och bank	3 000	3 000

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek AB	1,61	2021-12-01	9 800 000	9 800 000
Stadshypotek AB	1,88	2023-09-30	8 525 000	8 675 000
Stadshypotek AB	1,24	2021-03-15	1 991 666	1 991 666
Stadshypotek AB	1,13	2022-12-01	8 000 000	8 000 000
			28 316 666	28 466 666
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-11 791 666	-1 991 666
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-150 000	-150 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			16 375 000	26 325 000

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 27 566 666

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
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

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	11 941 666	2 141 666
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	11 941 666	2 141 666

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	27 741	27 174
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	428 978	452 301
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	231 352	86 297
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	688 071	565 772

Strängnäs 2021-04-27

Solveig Andersson

Solveig Andersson

Lille-Mor Sandström Olson

Lille-Mor Sandström Olson

Britt-Inger Lindberg

Britt-Inger Lindberg

Robert Krantz

Robert Krantz

Karin Forsgren Berntsson

Karin Forsgren Berntsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-07

Lennart Ivnäs
Lennart Ivnäs
Av föreningen vald revisor

Ola Trané
Ola Trané
Revisor
BoRevision AB

[Handwritten initials]

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Björkbacken i Strängnäs för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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 revisionssed 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 revisorssed 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.

Övriga upplysningar

Stämman 2020-05-27 valde BoRevision till revisor. Undertecknad revisor från BoRevision är således inte med namn vald av stämman.

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 uppger, 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 revisionssed 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 revisionsmed 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 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.

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 Bostadsrättsföreningen Björkbacken i Strängnäs för räkenskapsåret 2020 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 ska minst en revisor vara auktoriserad eller godkänd. Ingen av de undertecknade revisorerna är det.

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 revisionssed 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 revisionssed 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 2/10 2021

7/5 2021



Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Lennart Ivnäs
Av föreningen vald revisor