

Årsredovisning
för
Brf Björken i Oxelösund

719000-0385

Räkenskapsåret
2020-01-01 – 2020-12-31

Styrelsen för Brf Björken i Oxelösund 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 enligt inkomstskattelagen. Föreningen äger fastigheten Glasbjörken i Oxelösund som färdigställdes år 1966 i vilka man upplåter lägenheter. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 21 februari 2019. Föreningen har sitt säte i Oxelösund.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 maj 2020. På stämman deltog 13 medlemmar varav 13 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Matti Vastamäki	Ordförande	i tur att avgå
Christina Lundgren	Vice ordförande	i tur att avgå
Margareta Ekholm	Sekreterare	i tur att avgå
Örjan Storm	Ledamot	i tur att avgå

Bo Eklöf	Suppleant	i tur att avgå
Matti Sehlberg	Suppleant	i tur att avgå
Caxton Njuki	Suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare har varit styrelsen eller Matti Vastamäki och Christina Lundgren, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har under året varit Roger Fransson valda av föreningen samt revisor inom BoRevision i Sverige AB.

Valberedning

Valberedningen har varit styrelsen.



Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheten Glasbjörken i Oxelösunds kommun med adress Esplanaden 20-34 och Folkegatan 27-29. Husen färdigställdes år 1966 och innehåller 78 bostäder om 4 971 m², 1 lokal om 20 m², 15 garage om 270 m², 23 carportar samt 27 parkeringsplatser. Samtliga bilplatser administreras av styrelsen/vicevärd.

Föreningen hade vid årets slut 2 lägenheter i egen ägo. Samtliga var uthyrda vid bokslutstillfället. Avsikten är att sälja de egna lägenheterna.

Lägenhetsfördelning:

12 st	1 rum och koksåp
12 st	1 rum och kokvrå
8 st	2 rum och kök
40 st	3 rum och kök
6 st	4 rum och kök

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

Fönsterbyte	ca 1995
Takbyte	ca 2000
Renovering tvättstuga	2000
Renovering och inglasning av balkongerna	2005
Målning av fönster och entréer	2006
Byte av lägenhetsdörrar	2007
Målning av trapphus	2007
Parkeringsplats, carportar, miljöhus m.m.	2011
Stamrenovering och renoverade badrum	2013 - 2015
Installation av kodlås i alla ytterdörrar	2013 - 2015
Bygga av bastu i samband med stamrenoveringen	2013 - 2015
Byte av elskåp i alla lägenheter	2013 - 2015
Målning av källaren	2014 - 2015
Justeriing av värme i lägenheterna	2015
Byte styrsystem för fjärrvärme	2015
Injustering av värmesystem	2015
Installation bokningstavla	2015
Ny tvättmaskin	2016
Ny torktumlare	2016
Bygga staket utmed Esplanaden	2016
Fiberanslutning	2017
Byte garageportar	2017
Byte av belysning källare	2018
Staket	2019
Ny tvättmaskin och torktumlare	2019
Byte av termostat i garage, källare	2019

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
Oxelö Energi	Elavtal, el och nät
Oxelö Energi	Fjärrvärme, vatten o sophämtning
ComHem	TV, bredband och IP telefoni
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar

Kanokphon Saibut Holm har ansvarat för städning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning har utförts löpande under året av styrelsen. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

Underhåll/investeringar

Föreningen har påbörjat byte av dörrpartier under 2020. Arbetet kommer att bli klart till sommaren 2021.

Föreningens underhållsplan, upprättades ursprungligen 2010 och omarbetades under hösten 2019. Nu gällande underhållsplan fastställdes vid styrelsemötet den 19 februari 2019. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Medlemsinformation

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 98 varav 76 röstberättigade.

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

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgifter bostäder, tkr	3 163	3 277	3 272	3 258	3 238
Årets resultat, tkr	-363	397	530	455	652
Balansomslutning, tkr	22 299	22 857	23 005	23 536	23 915
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	636	659	658	655	651
Driftskostnad, kr/kvm	300	281	261	247	218
Ränta, kr/kvm	62	70	80	86	92
Lån, kr/kvm	2 929	3 011	3 094	3 317	3 519
Fond för yttre underhåll, tkr	1 230	1 491	1 357	720	549
Soliditet (%)	29	30	28	25	23

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.

Avvikelserna mellan åren beträffande årsavgifter för bostäder beror på upplåtna hyreslägenheter.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2014-01-01. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 636 kr/m². Sedan år 2006 tas en särskild avgift ut för de som fick sin balkong renoverad under år 2005. Avgiften är mellan 150 kr och 250 kr i månaden beroende på om enbart inglasning skett eller om balkongen också byggts ut. Från 2015-01-01 höjdes hyran för garagen med 10% och från 2015-03-01 höjdes hyran för de små hyreslägenheterna med 200 kronor.

Budgeten för år 2021 visar inget höjningsbehov.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	400 000	1 490 832	4 510 907	397 289	6 799 028
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			397 289	-397 289	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		344 000	-344 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-605 052	605 052		0
Årets resultat				-362 739	-362 739
Belopp vid årets utgång	400 000	1 229 780	5 169 248	-362 739	6 436 289

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	5 169 247
Årets förlust	<u>-362 739</u>
	4 806 508

Styrelsen föreslår följande disposition

Till balanserat resultat överförs	<u>4 806 508</u>
	4 806 508

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
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 358 864	3 356 221
Övriga rörelseintäkter	3	0	134 200
Summa rörelseintäkter		3 358 864	3 490 421
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 499 565	-1 402 754
Övriga externa kostnader	5	-151 663	-147 011
Underhåll enligt plan	6	-605 052	-210 513
Personalkostnader och arvoden	7	-620 768	-446 754
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-536 163	-536 163
Summa rörelsekostnader		-3 413 211	-2 743 195
Rörelseresultat		-54 347	747 226
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		635	1 338
Räntekostnader och liknande resultatposter		-309 027	-351 275
Summa finansiella poster		-308 392	-349 937
Resultat efter finansiella poster		-362 739	397 289
Årets resultat		-362 739	397 289

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	20 584 637	21 116 264
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	10	13 611	18 148
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	11	4 100	0
Summa materiella anläggningstillgångar		20 602 348	21 134 412

Summa anläggningstillgångar

20 602 348

21 134 412

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		18 230	21 880
Aktuella skattefordringar		8 604	8 604
Övriga fordringar		0	43 827
Avräkningskonto HSB Södermanland		1 506 939	1 483 618
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	148 395	150 423
Summa kortfristiga fordringar		1 682 168	1 708 352

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	13	1 000	1 000
Summa kortfristiga fordringar		1 000	1 000

Kassa och bank

Kassa och bank	14	13 000	13 000
Summa kassa och bank		13 000	13 000

Summa omsättningstillgångar

1 696 168

1 722 352

SUMMA TILLGÅNGAR

22 298 516

22 856 764



Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		400 000	400 000
Fond för yttre underhåll		1 229 780	1 490 832
Summa bundet eget kapital		1 629 780	1 890 832

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		5 169 247	4 510 907
Årets resultat		-362 739	397 289
Summa fritt eget kapital		4 806 508	4 908 196

Summa eget kapital		6 436 288	6 799 028
---------------------------	--	------------------	------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	15, 16	13 206 263	13 700 327
Summa långfristiga skulder		13 206 263	13 700 327

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	17	1 411 064	1 328 988
Leverantörsskulder		215 377	160 107
Övriga skulder	18	622 856	546 038
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	406 668	322 276
Summa kortfristiga skulder		2 655 965	2 357 409

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 298 516	22 856 764
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------



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 46 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,7 %.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20 % av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 4 707 084 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter	3 292 908	3 276 852
Avgiftsbortfall	0	-6 152
Hyrer	147 458	165 744
Hyresbortfall	-12 860	-10 590
Övriga intäkter	18 754	16 048
Avsättning inre fond	-87 396	-85 681
Summa nettoomsättning	3 358 864	3 356 221

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Övriga ersättningar och intäkter	0	134 200
Summa övriga rörelseintäkter	0	134 200

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	15 020	41 143
Löpande underhåll	180 722	145 359
Elavgifter	83 976	95 527
Uppvärmningsavgifter	399 386	415 046
Vatten och avlopp	247 483	239 460
Sophämtning	88 923	85 314
Försäkringar	92 163	83 776
Kabel-TV/bredband	221 077	164 120
Fastighetsskötsel	3 251	33 336
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	88 129	88 130
Övriga kostnader	79 435	11 543
Summa driftskostnader	1 499 565	1 402 754

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Revisionsarvoden	10 875	11 000
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	96 552	93 980
Övriga förvaltningskostnader	700	789
Konsultarvoden	10 707	0
Möteskostnader	0	2 036
Överlåtelseavgift	11 796	13 878
Pantförskrivningsavgift	5 280	3 245
Kreditupplysning	2 440	1 080
Kontorsmaterial och trycksaker	0	2 054
Telefon	715	1 434
Mobiltelefon	11 807	13 738
Inkassokostnader	791	3 777
Summa övriga externa kostnader	151 663	147 011

Not 6 Underhåll enligt plan

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Underhåll enligt plan	605 052	210 513
Summa underhåll enligt plan	605 052	210 513

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Löner anställda	331 335	262 140
Arvode styrelse	91 800	92 600
Arvode föreningsvald revisor	1 200	1 200
Sociala avgifter	192 683	83 344
Övriga personalkostnader	3 750	7 470
Summa personalkostnader och arvoden	620 768	446 754

Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2065.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1966.

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	31 399 414	31 399 414
Ingående anskaffningsvärde mark	456 100	456 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 855 514	31 855 514
Ingående avskrivningar	-10 739 249	-10 207 623
Årets avskrivningar	-531 626	-531 626
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 270 875	-10 739 249
Utgående redovisat värde	20 584 639	21 116 265
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	21 400 000	21 400 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	179 000	179 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	6 800 000	6 800 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	174 000	174 000
Totalt taxeringsvärde	28 553 000	28 553 000

Fastighetsbeteckning: Glasbjörken I

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	240 814	257 714
Försäljningar/utrangeringar	0	-16 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	240 814	240 814
Ingående avskrivningar enligt plan	-240 814	-257 714
Försäljningar/utrangeringar	0	16 900
Utgående ackumulerade avskrivningar	-240 814	-240 814
Utgående redovisat värde	0	0

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 685	0
Inköp	0	22 685
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 685	22 685
Ingående avskrivningar	-4 537	0
Årets avskrivningar	-4 537	-4 537
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 074	-4 537
Utgående redovisat värde	13 611	18 148

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Inköp	4 100	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 100	0
Utgående redovisat värde	4 100	0

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	148 395	150 423
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	148 395	150 423

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar

	2020-12-31	2019-12-31
2 st egna lägenheter	1 000	1 000
Summa kortfristiga placeringar	1 000	1 000

Not 14 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Kassa	13 000	13 000
Summa kassa och bank	13 000	13 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	0,95	2023-10-30	917 000	954 000
Stadshypotek	1,57	2021-12-01	1 057 848	1 116 620
Stadshypotek	2,98	2025-10-30	1 967 479	2 023 695
Stadshypotek	1,65	2022-09-30	3 237 500	3 327 500
Stadshypotek	3,11	2022-09-30	3 500 000	3 580 000
Stadshypotek	1,41	2024-09-30	3 937 500	4 027 500
			14 617 327	15 029 315
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-999 076	-917 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-411 988	-411 988
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			13 206 263	13 700 327

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	-1 647 952
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	12 557 387

Not 16 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	20 229 000	20 229 000
Summa ställda säkerheter	20 229 000	20 229 000

Not 17 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)	1 411 064	1 328 988
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	1 411 064	1 328 988

Not 18 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Redovisningskonto för moms	98 109	0
Personalens källskatt	14 490	24 074
Lagstadgade sociala avgifter	10 242	15 288
Övriga kortfristiga skulder	9 511	8 700
Medlemmars reparationsfond/inre fond	490 504	497 976
Summa övriga kortfristiga skulder	622 856	546 038

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	497 976	440 687
Uttag under året	-94 868	-28 392
Avsättning	87 396	85 681
Utgående värde	490 504	497 976

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna arvoden och löner	0	2 700
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	0	848
Upplupna räntekostnader	2 790	3 081
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	127 023	142 105
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	276 856	173 542
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	406 669	322 276

Oxelösund 21-05-04


Matti Vastamäki


Christina Lundgren

Margareta Ekholm


Örjan Storm


Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 maj 2021

BoRevision AB


Roger Fransson
Av föreningen vald revisor


Ola Trané

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Björken i Oxelösund, org.nr. 719000-0385

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Björken i Oxelösund 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 revisionssed 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

Undertecknad revisor från BoRevision är 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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 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 Björken i Oxelösund 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.

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 ersättningsskyldighet 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 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 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 överträdelser 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.

Anmärkning

Under året har löner utbetalats med 331 335: - vilket avser utförda arbeten av förtroendevalda samt medlemmar. Det finns inga protokollförda styrelsebeslut om att arbeten ska utföras och inte heller att ersättningarna godkänns. Styrelsen har inte heller beaktat jävsproblematiken.

Oxelösund den 4 / 5 2021

7/52021



Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Roger Fransson
Av föreningen vald revisor