

Styrelsen för Brf Björken i Oxelösund 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. 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 21 maj 2019. På stämman deltog 22 medlemmar varav 20 röstberättigade medlemmar.

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Jan Emmerstrand	Ordförande	flyttar, ny ordförande för ett år
Christina Lundgren	Vice ordförande	vald t o m 2021
Margareta Ekholm	Sekreterare	i tur att avgå
Örjan Storm	Ledamot	vald t o m 2021
Karin Hägg	Suppleant	i tur att avgå
Bo Eklöf	Suppleant	vald t o m 2021
Matti Sehlberg	Suppleant	vald t o m 2021

Firmateknare har varit styrelsen eller Jan Emmerstrand och Christina Lundgren, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Revisorer har under året varit Roger Fransson med Harriet Palmgren som suppleant, 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 m<sup>2</sup>, 1 lokal om 20 m<sup>2</sup>, 15 garage om 270 m<sup>2</sup>, 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 kokskåp
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
Bygge av bastu i samband med stamrenov	2013 - 2015
Byte av elskåp i alla lägenheter	2013 - 2015
Målning av källaren	2014 - 2015
Justering av värme i lägenheterna	2015
Byte styrsystem för fjärrvärme	2015
Injustering av värmesystem	2015
Installation bokningstavla	2015
Ny tvättmaskin	2016
Ny torktumlare	2016
Bygge 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 AB	Ekonomisk förvaltning
Oxelö Energi AB	Elavtal, el och nät
Oxelö Energi AB	Fjärrvärme, vatten o sophämtning
ComHem	TV, bredband och IP telefoni
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar
Nordiq Produktion AB	Värmestyrning
Bahnhof	Porttelefoni

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

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.

Under året har ett nytt staket satts upp.

Föreningen har inga större planerade åtgärder på gång.

## Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 95 varav 76 röstberättigade.

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

## Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgifter bostäder, tkr	3 277	3 272	3 258	3 238	3 217
Årets resultat, tkr	397	530	455	652	318
Balansomslutning, tkr	22 857	23 005	23 536	23 915	23 603
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	659	658	655	651	639
Driftskostnad, kr/kvm	281	261	247	218	301
Ränta, kr/kvm	70	80	86	92	104
Lån, kr/kvm	3 011	3 094	3 317	3 519	3 616
Fond för yttre underhåll, tkr	1 491	1 357	720	549	676
Soliditet (%)	30	28	25	23	20

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.

Avvikelseerna 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 659 kr/m<sup>2</sup>

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 2020 visar inget höjningsbehov.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	400 000	1 357 345	4 114 476	529 918	6 401 739
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			529 918	-529 918	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		344 000	-344 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-210 513	210 513	397 289	397 289
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>400 000</b>	<b>1 490 832</b>	<b>4 510 907</b>	<b>397 289</b>	<b>6 799 028</b>

### Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	4 510 907
Årets resultat	<u>397 289</u>
	<b>4 908 196</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Till balanserat resultat överförs	<u>4 908 196</u>
	<b>4 908 196</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
	1		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 356 221	3 365 210
Övriga rörelseintäkter	3	134 200	184 911
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 490 421</b>	<b>3 550 121</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-1 402 754	-1 301 413
Övriga externa kostnader	5	-147 011	-206 707
Underhåll enligt plan	6	-210 513	0
Personalkostnader och arvoden	7	-446 754	-582 477
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-536 163	-531 626
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 743 195</b>	<b>-2 622 223</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>747 226</b>	<b>927 898</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 338	1 437
Räntekostnader och liknande resultatposter		-351 275	-399 417
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-349 937</b>	<b>-397 980</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>397 289</b>	<b>529 918</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>397 289</b>	<b>529 918</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	21 116 264	21 647 890
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	10	18 148	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>21 134 412</b>	<b>21 647 890</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>21 134 412</b>	<b>21 647 890</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		21 880	5 176
Aktuella skattefordringar		8 604	16 024
Övriga fordringar		43 827	292
Avräkningskonto HSB Södermanland		1 483 618	1 208 538
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	150 423	107 133
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 708 352</b>	<b>1 337 163</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	1 000	6 800
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 000</b>	<b>6 800</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	13	13 000	13 000
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>13 000</b>	<b>13 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 722 352</b>	<b>1 356 963</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>22 856 764</b>	<b>23 004 853</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		400 000	400 000
Fond för yttre underhåll		1 490 832	1 357 345
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 890 832</b>	<b>1 757 345</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 510 907	4 114 476
Årets resultat		397 289	529 918
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>4 908 196</b>	<b>4 644 394</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 799 028</b>	<b>6 401 739</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 15	13 700 327	11 001 815
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 700 327</b>	<b>11 001 815</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	16	1 328 988	4 439 488
Leverantörsskulder		160 107	140 928
Övriga skulder	17	546 038	590 644
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	322 276	430 239
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 357 409</b>	<b>5 601 299</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>22 856 764</b>	<b>23 004 853</b>

*g*

## 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 47 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,69 %.

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

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter	3 276 852	3 272 238
Avgiftsbortfall	-6 152	0
Hyror	165 744	170 358
Hysesbortfall	-10 590	-9 742
Övriga intäkter	16 048	16 357
Avsättning inre fond	-85 681	-84 001
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 356 221</b>	<b>3 365 210</b>



### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Ersättning från försäkringsbolag	0	9 911
Övriga ersättningar och intäkter	134 200	175 000
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>134 200</b>	<b>184 911</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	41 143	33 568
Löpande underhåll	145 359	176 921
Elavgifter	95 527	79 513
Uppvärmningsavgifter	415 046	408 594
Vatten och avlopp	239 460	243 990
Sophämtning	85 314	84 714
Försäkringar	83 776	81 336
Kabel-TV/bredband	164 120	81 894
Fastighetsskötsel	33 336	11 588
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	88 130	80 710
Övriga kostnader	11 543	18 585
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>1 402 754</b>	<b>1 301 413</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Revisionsarvoden	11 000	10 700
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	93 980	90 720
Övriga förvaltningskostnader	789	809
Konsultarvoden	0	27 750
Möteskostnader	2 036	2 803
Fritidsverksamhet	0	3 590
Överlåtelseavgift	13 878	12 515
Pantförskrivningsavgift	3 245	4 975
Kreditupplysning	1 080	945
Kontorsmaterial och trycksaker	2 054	1 797
Telefon	1 434	5 155
Mobiltelefon	13 738	0
Datakommunikation	0	40 073
Inkassokostnader	3 777	4 875
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>147 011</b>	<b>206 707</b>

### Not 6 Underhåll enligt plan

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Underhåll enligt plan	210 513	0
<b>Summa underhåll enligt plan</b>	<b>210 513</b>	<b>0</b>

### Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Löner anställda	262 140	318 830
Arvode styrelse	92 600	83 800
Arvode föreningsvald revisor	1 200	1 200
Sociala avgifter	83 344	178 647
Övriga personalkostnader	7 470	0
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>446 754</b>	<b>582 477</b>

### Not 8 Byggnader och mark

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

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	31 399 414	31 399 414
Ingående anskaffningsvärde mark	456 100	456 100
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>31 855 514</b>	<b>31 855 514</b>
Ingående avskrivningar	-10 207 623	-9 675 997
Årets avskrivningar	-531 626	-531 626
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 739 249</b>	<b>-10 207 623</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>21 116 265</b>	<b>21 647 891</b>
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	21 400 000	20 400 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	179 000	192 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	6 800 000	5 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	174 000	139 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>28 553 000</b>	<b>26 131 000</b>

Fastighetsbeteckning: Glasbjörken 1



### Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	257 714	257 714
Försäljningar/utrangeringar	-16 900	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>240 814</b>	<b>257 714</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-257 714	-257 714
Försäljningar/utrangeringar	16 900	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-240 814</b>	<b>-257 714</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	22 685	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>22 685</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-4 537	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 537</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>18 148</b>	<b>0</b>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	150 423	107 133
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>150 423</b>	<b>107 133</b>



## Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

	2019-12-31	2018-12-31
2 st egna lägenheter	1 000	6 800
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>	<b>1 000</b>	<b>6 800</b>

## Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa	13 000	13 000
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>13 000</b>	<b>13 000</b>

## Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,32	2020-10-30	954 000	991 000
Stadshypotek	1,57	2021-12-01	1 116 620	1 175 392
Stadshypotek	2,98	2025-10-30	2 023 695	2 079 911
Stadshypotek	1,65	2022-09-30	3 327 500	3 417 500
Stadshypotek	3,11	2022-09-30	3 580 000	3 660 000
Stadshypotek	1,41	2024-09-30	4 027 500	4 117 500
			<b>15 029 315</b>	<b>15 441 303</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-917 000	-4 027 500
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-411 988	-411 988
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>13 700 327</b>	<b>11 001 815</b>

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	13 381 363

### Not 15 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	20 229 000	20 229 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>20 229 000</b>	<b>20 229 000</b>

### Not 16 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)	1 328 988	4 439 488
<b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>1 328 988</b>	<b>4 439 488</b>

### Not 17 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Redovisningskonto för moms	0	82 373
Personalens källskatt	24 074	30 213
Lagstadgade sociala avgifter	15 288	29 871
Övriga kortfristiga skulder	8 700	7 500
Medlemmars reparationsfond/inre fond	497 976	440 687
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>546 038</b>	<b>590 644</b>

### Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	440 687	421 216
Uttag under året	-28 392	-64 530
Avsättning	85 681	84 001
<b>Utgående värde</b>	<b>497 976</b>	<b>440 687</b>

## Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna arvoden och löner	2 700	8 550
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	848	1 873
Upplupna räntekostnader	3 081	3 334
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	142 105	145 267
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	173 542	271 216
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>322 276</b>	<b>430 240</b>

Oxelösund 2020 - 04-04



Jan Emmerstrand



Christina Lundgren



Margareta Ekholm



Örjan Storm

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04-22



Roger Fransson  
Av föreningen vald revisor



Ola Trané  
BoRevision AB

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Björken i Oxelösund för år 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 för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred 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 revisorsred 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 de 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. De 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 revisionsred 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 revisionsred 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 Brf Björken i Oxelösund för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters 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 revisions sed 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**

Undertecknad revisor från BoRevision är ej med namn vald vid 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 revisions sed 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 revisions sed 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 räkenskaper. 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.

Oxelösund den 22/11 2020



Ola Trané  
BoRevision AB



Roger Fransson  
Förtroendevald revisor