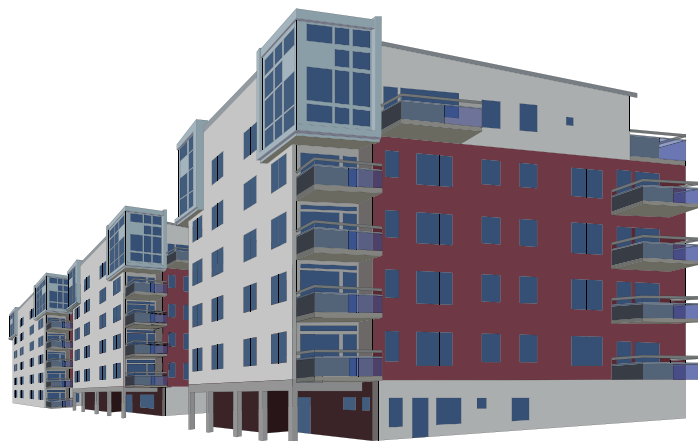


Årsredovisning 2020



BRF Björktrasten

Organisationsnummer 769610-4251



Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Björktrasten, med säte i Tyresö, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 18 november 2015.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2004-03-26 del av fastigheten Järnet 7 (nuvarande Järnet 9) i Tyresö kommun. Föreningen innehåller 60 bostadsrättslägenheter i 3 flerbostadshus. I anslutning finns ett garage med 66 parkeringsplatser.

Bergvärmeanläggning för Brf Björktrasten med tillhörande borrhål ingår nu i föreningens ägande och ansvar.

Lägenhetsfördelning:

1 st	1,5 rum och kök
16 st	2 rum och kök
25 st	3 rum och kök
12 st	4 rum och kök
6 st	4/5 rum och kök

Den totala bostadsarean är c:a 4.735 kvm och tomtarealen uppgår till 5.338 kvm.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. Ansvarsförsäkring för styrelsens ledamöter ingår.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen ingår i en gemensamhetsanläggning avseende bl.a gemensamhetslokal, grönytor, gångvägar, ledningar och gästparkering. Gemensamhetsanläggningen drivs av en delägarförvaltning dit varje förening, Björktrasten, Tornsvalan och Silvertärnan tillsatt vardera två representanter. Där tas beslut i gemensamma förhandlingar och fördelning av gemensamma kostnader.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fr.o.m. 2016 är fastigheten belagd med full fastighetsavgift.

Taxeringsvärdet har med nuvarande lagstiftning ingen avgörande betydelse.

Fastighetsavgift kommer att debiteras för inkomståret 2020 med 85 740 kr.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 71 200 000 kr, varav byggnadsvärdet är 55 000 000 kr och markvärdet 16 200 000 kr. Värdeår är 2005.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning sköts av Wättinge Mark och Miljö.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 747 kr/kvm boyta per år.

Föreningens tekniska status

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter sänkta lånekostnader, alternativt höjda månadsavgifter. Den bergvärmeentreprenad som utförts har sänkt kostnaden för energi. Avsättning till fond för yttre underhåll sker enligt upprättad underhållsplan, vilken rekommenderar en avsättning med 149 000 kr. Underhållsplanen uppdateras årligen.

Föreningens ekonomi

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet, vilken registrerades hos Bolagsverket 2005-03-24.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 27 maj 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Anders Williamson	AW	ordförande
	Camilla Selander	CS	sekreterare
	Britt-Marie Börjesson	BMB	kassör
	Monica Andersson	MA	
Suppleanter	Gunnar Nyman	GN	
	Kjell Ignberg	KI	
	Sven Bergqvist	SB	

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

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Brandkontoret.

Revisorer

Lena Normann
HQV Stockholm AB

ordinarie

Valberedning

Stig Lind
Agneta Kolm
Ann-Britt Jonsson

sammankallande

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ett lån har under året omförhandlats till mycket goda villkor.

Vi har i samarbete med Enstar, som tidigare installerat bergvärmerna och nu utvecklat systemet, installerat ett hybridsystem med frånluftsåtervinning, vilket innebär följande:

* Vi tar hand om all värme i frånluften som vi skickar ut, trycker ner den i berget och då förlängs bergvärmehålen, i princip för evigt.

* Ett så kallat FX-system är nu på plats, och förutom tillskottsvärmen får vi nu ett mycket bättre miljötänk för framtiden. Vi har också sagt upp fjärrvärmeavtalet som avslutades i januari. Det har redan visat sig att vi fått ett mycket bättre inomhusklimat och även varmare varmvatten.

* I samband med installationen fick vi begränsat med plats vid undercentralen och blev tvungna att överta cykelrummet i 6:an för utvecklingen med värmeåtervinningen. Därmed behövde vi bygga ett nytt cykelrum mellan 4:an och 6:an där det blev betydligt bättre plats för cyklarna.

* I det nya cykelrummet har vi även gjort plats för en insamlingsplats för elskrot.

* Tack vare tidigare avsatta medel har vi inte behövt låna något för värmeåtervinningen, och behöver därför inte heller höja några avgifter.

Arbetsgruppernas berättelse

Ekonomi, garage, nycklar (SB, AW, BMB, CS)

Gruppen har mot bakgrund av upprättad budget för 2021 föreslagit oförändrade avgifter även detta år. Omsättningsförhandlingar för ett av föreningens lån har givet ett bra resultat.

Nybyggnad av cykelrum och värmeåtervinning av frånluftsvärme kunde genomföras med eget kapital så vi behövde inte ta något nytt lån.

Gruppen ansvarar för garageuthyrning och samtliga platser har under året varit uthyrda.

Husnyckelkartotek och nyckelkomplettering sköts av gruppen. Gruppen sköter även medlemsförteckning, namnskyltning och porttelefonisystem.

Fastighetsgruppen (AW, GN, KI)

Ansökningar för byggnadslov entreprenadhandlingar till nytt cykelrum har tagits fram. Upphandling och genomförande har bevakats. I likhet med föregående år har Brf Björktrasten haft uppdraget från våra grannföreningar att upphandla och bevaka snöröjning. Gruppen har även sett till att nödutgångsbelysningen i garaget fungerar vid strömavbrott. Under året har också entrébelysningen bytts ut vilket gett både bättre ljus och lägre energiförbrukning. Då det nya cykelrummet gav mycket mer utrymme har gruppen även ordnat insamling av elavfall i en behållare inne i cykelrummet.

Energigruppen (AW, GN)

Samarbetsavtal för vidareutveckling av energibesparande åtgärder har lett fram till de åtgärder som framgår under väsentliga händelser ovan.

GA-gruppen (AW, GN)

Under året har vi kämpat för att få ned trafiken som uppstått av Wallenstamsprojektet, och en jurist har anlåtats. Parkeringsreglerna på gästparkeringen har även blivit ändrade på grund av att Wallenstams gäster använde parkeringarna olovligt. Gruppen har beställt nya möbler för innergården, samt satt upp en flaggstång som kommer skötas av en förening per år. Gruppen har även beställt tre stycken "Välkommen"-skyltar som ska sättas runt området infarter.

Trädgårdsgruppen (MA)

Gruppen har översett att vår- och höststädningen genomfördes med gott resultat. Under året har även nya buskar planterats och gräsmattan har gödslats. En ny plantering har även anlagts vid det nya cykelrummet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar uppgick till 85 st den 31 december 2020.

Under året har 7 överlåtelser av bostadsrätter skett i föreningen.

Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift debiteras enligt föreningens stadgar.

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 205	4 240	3 953	3 949	3 955
Resultat efter finansiella poster	155	25	-123	-93	-47
Årets resultat exkl avskrivningar	1 585	1 263	1 114	1 145	1 191
Soliditet (%)	60,44	60,45	60,33	60,24	60,17
Skuldränta (%)	0,85	0,95	1,00	1,13	1,23
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång (kr)	10 760	10 803	10 845	10 899	10 941
Fastighetens belåningsgrad (%)	39	39	39	39	39
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	747	747	682	686	686

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Fastighetens belåningsgrad (%)

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till balansomslutningen.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	76 660 000	1 837 373	849 719	25 100	79 372 192
Disposition av föregående års resultat:		126 552	-101 452	-25 100	0
Årets resultat				154 943	154 943
Belopp vid årets utgång	76 660 000	1 963 925	748 267	154 943	79 527 135

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	748 266
årets vinst	154 943
	903 209

disponeras så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	149 000
ianspråk tas	-61 586
i ny räkning överföres	815 795
	903 209

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 205 122	4 239 689
Övriga rörelseintäkter		0	2 400
Summa rörelseintäkter		4 205 122	4 242 089
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 838 715	-2 162 119
Övriga externa kostnader	4	-244 524	-232 638
Personalkostnader	5	-103 685	-104 181
Avskrivningar		-1 429 736	-1 237 878
Summa rörelsekostnader		-3 616 659	-3 736 816
Rörelseresultat		588 463	505 273
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 175	13 655
Räntekostnader och liknande resultatposter		-444 695	-493 828
Summa finansiella poster		-433 520	-480 173
Resultat efter finansiella poster		154 943	25 100
Årets resultat		154 943	25 100

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	125 739 627	125 299 579
Värmeåtervinning	7	3 323 279	0
Summa materiella anläggningstillgångar		129 062 906	125 299 579
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	47 500	47 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		47 500	47 500
Summa anläggningstillgångar		129 110 406	125 347 079
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	1 729 997	998 448
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	121 682	118 142
Summa kortfristiga fordringar		1 851 679	1 116 590
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		611 929	4 839 694
Summa kassa och bank		611 929	4 839 694
Summa omsättningstillgångar		2 463 608	5 956 284
SUMMA TILLGÅNGAR		131 574 014	131 303 363

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		76 660 000	76 660 000
Fond för yttre underhåll		1 963 925	1 837 373
Summa bundet eget kapital		78 623 925	78 497 373
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		748 266	849 718
Årets resultat		154 943	25 100
Summa fritt eget kapital		903 209	874 818
Summa eget kapital		79 527 134	79 372 191
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	19 500 000	50 950 000
Summa långfristiga skulder		19 500 000	50 950 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	31 450 000	200 000
Leverantörsskulder		437 944	131 517
Skatteskulder		168 360	162 840
Övriga skulder		8 575	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	482 001	486 815
Summa kortfristiga skulder		32 546 880	981 172
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		131 574 014	131 303 363

Kassaflödesanalys

	Not 1	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		154 943	25 100
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 429 736	1 237 878
Förändring skatteskuld/fordran		5 520	3 720
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 590 199	1 266 698
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	8 525
Förändring av kortfristiga fordringar		-5 938	15 094
Förändring av leverantörsskulder		306 427	29 052
Förändring av kortfristiga skulder		31 253 761	-78 869
Kassaflöde från den löpande verksamheten		33 144 449	1 240 500
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-5 193 063	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-5 193 063	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-31 450 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-31 450 000	-200 000
Årets kassaflöde		-3 498 614	1 040 500
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		5 736 490	4 695 990
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 237 876	5 736 490

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20 år

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	3 537 708	3 537 708
P-plats och garage	505 300	500 100
Elavgifter	162 114	201 881
	4 205 122	4 239 689

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	51 438	108 385
Trädgårdsskötsel	135 537	158 333
Städkostnader	103 698	93 337
Hyra av entrémattor	18 840	18 018
Snöröjning/sandning	46 872	62 563
Serviceavtal	3 321	3 235
Hisskostnader	54 887	60 721
Besiktningkostnader	1 749	0
Gemensamhetsanläggning	12 178	12 178
Reparationer	71 348	186 858
Hissreparationer	2 369	0
Trädgård och utemiljö	12 278	0
Planerat underhåll	61 586	22 448
Fastighetsel	355 194	514 369
Uppvärmning	232 130	237 741
Vatten och avlopp	216 297	213 785
Avfallshantering	196 899	178 233
Försäkringskostnader	53 080	64 719
Självrisker	0	23 921
Kabel-tv	45 754	44 692
Bredband	122 580	122 580
Förbrukningsinventarier	23 037	17 140
Förbrukningsmaterial	17 644	18 863
	1 838 716	2 162 119

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsavgift	85 740	82 620
Telefoni	5 191	4 273
Hemsida	613	469
Porto	4 001	3 930
Föreningsgemensamma kostnader	0	945
Revisionsarvode	15 438	15 000
Ekonomisk förvaltning	79 624	77 125
Bankkostnader	3 550	3 250
Upprättande av energideklaration	0	34 650
Övriga poster	50 367	10 376
	244 524	232 638

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	90 000	90 000
Sociala avgifter	13 685	14 181
	103 685	104 181

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	134 665 230	134 665 230
Inköp Cykelrum	1 694 875	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	136 360 105	134 665 230
Ingående avskrivningar	-9 365 651	-8 127 773
Årets avskrivningar	-1 254 827	-1 237 878
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 620 478	-9 365 651
Utgående redovisat värde	125 739 627	125 299 579

Not 7 Värmeåtervinning

	2020-12-31	2019-12-31
Inköp	3 498 188	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 498 188	0
Årets avskrivningar	-174 909	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-174 909	0
Utgående redovisat värde	3 323 279	0

Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	47 500	47 500
	47 500	47 500

25 st aktier à 1 900 kr.

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	104 051	101 653
Avräkningskonto förvaltare	1 625 946	896 795
	1 729 997	998 448

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringspremier	54 631	52 052
Förvaltningskostnader	20 894	20 281
Kabel-TV	11 589	11 438
Bredband	30 195	30 195
Serviceavtal	3 393	3 321
Telefoni	980	855
	121 682	118 142

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	0,52	2022-09-01	7 500 000	7 500 000
Stadshypotek	0,940	2021-09-30	15 000 000	15 000 000
Stadshypotek	0,940	2021-04-30	16 450 000	16 650 000
Stadshypotek	0,52	2023-09-30	12 000 000	12 000 000
Avgår kortfristig del			-31 450 000	-200 000
			19 500 000	50 950 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 200 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 31 250 000 kr

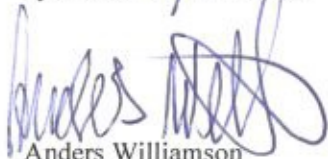
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	29 022	29 335
Ber arvode för revision extern	15 000	15 000
Elkostnader	53 187	63 543
Värmekostnader	25 044	18 620
Gemensamhetsanläggning	12 178	0
Kostnad för externa tjänster	205	205
Städning	11 700	9 360
Hyra av entrémattor	2 592	2 906
Avfall	3 046	5 623
Förutbetalda avgifter och hyror	330 027	342 223
	482 001	486 815

Not 13 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	55 500 000	55 500 000
	55 500 000	55 500 000

Tyresö den 8/4 2021



Anders Williamson
Ordförande



Monica Andersson



Camilla Selander



Britt-Marie Börjesson

Min revisionsberättelse har lämnats 8/4-2021



Lena Normann
Auktoriserad revisor
HQV Stockholm AB



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Björktrasten

Org.nr 769610-4251

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Björktrasten för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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, förfälskning, 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.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Björktrasten för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorers ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 8 april 2021

Lena Normann
Auktoriserad revisor