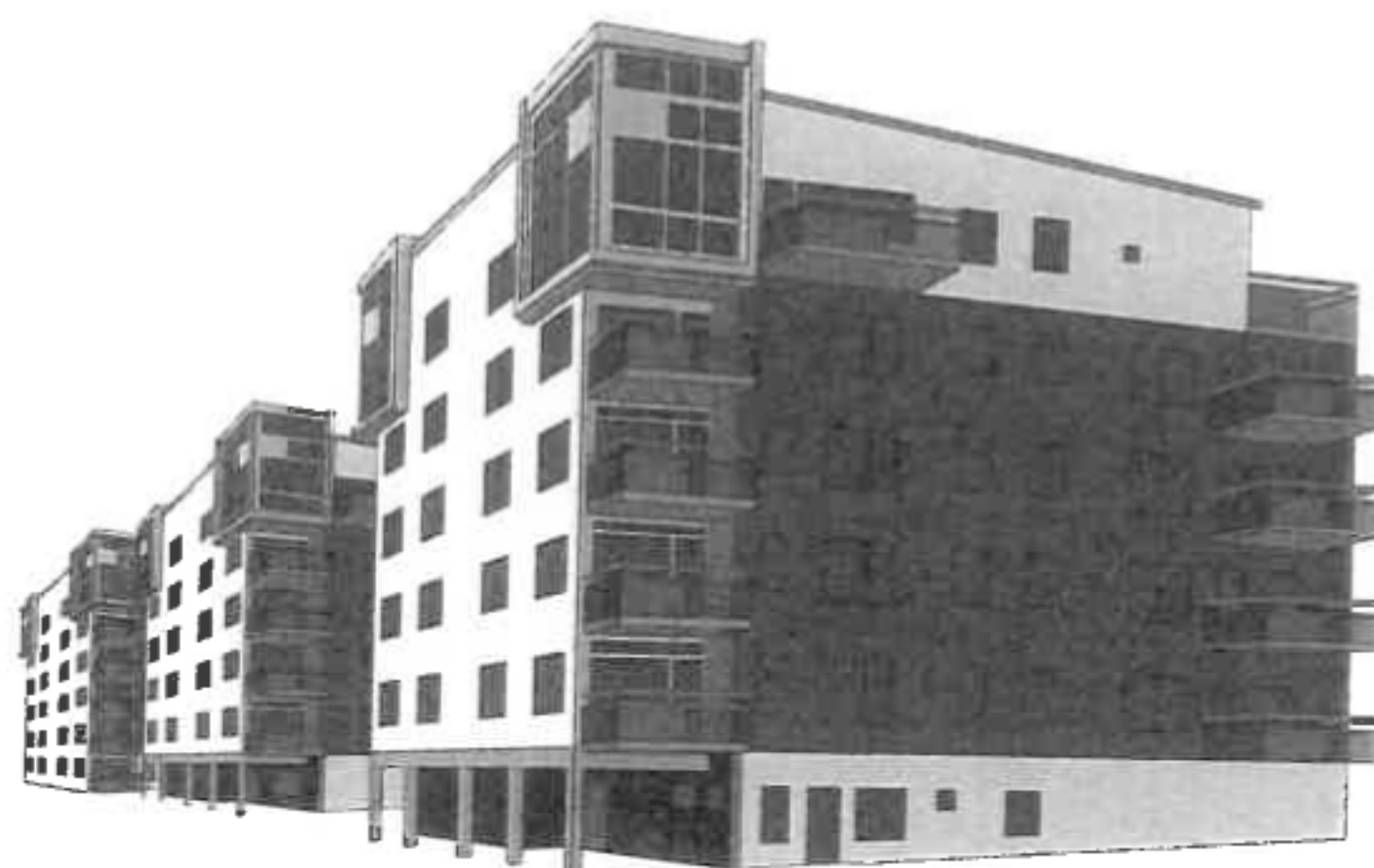


Årsredovisning 2019



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 2019. 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 tre flerbostadshus. I anslutning finns ett garage med 66 parkeringsplatser.

Bergvärmeanläggning för brf. Björktrasten med tillhörande borrhål ingår nu i Björktrastens 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 Trygg-Hansa. Styrelseansvar ingår i försäkringen.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen ingår i en gemensamhetsanläggning avseende bl.a gemensamhetslokal, grönytor, gångvägar, ledningar och gästparkering. Gemensamhetsanläggningen drivs av en delägarförvaltning dit varje förening, Björktrasten Tornsvälan 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 2019 med 82 620 kr.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 71 200 000 kr, varav byggnadsvärde är 55 000 000 kr och markvärde 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 framtagna 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.

Föreningens lån

Planenlig amortering har under året skett med 200 000 kr

Föreningen har fyra lån i Stadshypotek enligt nedan:

Stadshypotek	15 000 000 kr	Bundet till 2021-09-30	0,94 %
Stadshypotek	12 000 000 kr	Bundet till 2020-09-30	1,04 %
Stadshypotek	7 500 000 kr	Bundet till 2022-09-01	0,52 %
Stadshypotek	16 650 000 kr	Bundet till 2021-04-30	0,94 %
Avgår kortfristig del	- 200 000 kr	D.v.s samma som planenlig amortering	
	50 950 000 kr		

Det positiva saldot på Handelsbankens affärskonto var 100 725,67 kr den 31 december 2019.

På föreningens klientkontot hos Fastum var saldot vid årsskiftet 896 795,20 kr.

Saldot på föreningens konto hos SBAB var vid årsskiftet 4 738 968,74 kr.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 14 maj 2019 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 Trygg-Hansa Försäkring AB.

Revisorer

Lena Normann
HJV Stockholm AB

ordinarie

Valberedning

Stig Lind
Agneta Kolm
Eva Dittmer

sammankallande

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ett lån har under året omförhandlats till goda villkor.
Energiförbrukningen har med hjälp av bergvärmen följts kontinuerligt och fungerar tillfredsställande.
Styrelsens bedömning är att föreningen är välfungerande och välmående.
Från januari 2020 har föreningen ett nytt försäkringsbolag, Brandkontoret.
Övriga händelser framgår av arbetsgruppernas berättelser nedan.

Arbetsgruppernas berättelse*Ekonomi, garage, nycklar (SB, AW, BMB, CS)*

Gruppen har mot bakgrund av upprättad budget för 2020 föreslagit oförändrade avgifter även detta år. Omsättningsförhandlingar av föreningens lån har givet ett bra resultat.
Husnyckelkartotek och nyckelkomplettering sköts av gruppen. Gruppen sköter även medlemsförteckning, namnskyltning och porttelefonisystem.

Fastighetsgruppen (GN, MA, KI)

- Beslutades att gå vidare med planering för att tillvarata vår frånluftsvärme. Avsikten är att därmed kunna förlänga och förbättra befintlig bergvärmeanläggning.
- Kopplat till ovanstående kommer det att visa sig att vi behöver utnyttja cykelförrådet i AW 6. Vi har sökt bygglov för att bygga ett nytt cykelförråd i slänten mellan AW 4 och 6.
- Efter förhandling med försäkringsbolag visade det sig att kollektiv bostadsrättsförsäkring inte fungerade längre. Vi uppmanade varje lägenhetsinnehavare att komplettera egen hemförsäkring med bostadsrättstillägg.
- En översyn av yttertaken visade att vi efter 15 år behövde åtgärda alla takgenomföringar och torkskador. Vilket nu är åtgärdat.

- Träbeklädningen på vardera sidan om garageinfarten hade ruttnat och ny beklädning är nu på plats.
- Söprummen kompletterades med kärl för plastavfall.
- Stamspolning har efter fem år nu utförts i samtliga lägenheter.
- De 12 utvändiga jalousierna utanför takkuporna renoverades i samband med att två trasiga jalousier reparerades.

Gruppen för snöröjning och samfällighetsfrågor (AW, GN, KI)

- Brf Björktrasten har haft gemensamhetsanläggningens uppdrag att förhandla fram lämplig entreprenör. Efter att tre anbudsförfrågningar granskats upphandlades i likhet med tidigare PEAB. Den milda vintern 2018-19 medförde ett positivt utfall mot budgeterade kostnader.
- Ett flertal sammanträffanden med Wallenstam har genomförts för att samordna tillgänglighet till Wallenstam byggnation och nyttjandet av våra parkeringar och infarter. Fram till nu har vi inte lyckats nå gehör för våra ersättningskrav och en vettig lösning på framtida tillgänglighet för de blivande hyresgästerna hos Wallenstam.

Städgruppen (MA, GN)

Samarbetet med vår städentreprenör har genomförts på ett positivt sätt som uppskattats av de boende.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar uppgick till 86 den 31 december 2019.

Under året har 4 överlåtelse av bostadsrätter skett i föreningen.

Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift debiteras enligt föreningens stadgar.

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	4 240	3 953	3 949	3 955	4 248
Resultat efter finansiella poster	25	-123	-93	-47	56
Årets resultat exkl avskrivningar	1 263	1 114	1 145	1 191	1 294
Soliditet (%)	60,45	60,33	60,24	60,17	60,14
Skuldränta (%)	0,95	1,00	1,13	1,23	2,13
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång (kr)	10 803	10 845	10 899	10 941	10 983
Fastighetens belåningsgrad (%)	39	39	39	39	39
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	747	682	686	686	747

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 balansomsättning.

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	1 846 081	964 427	-123 416	79 347 092
Disposition av föregående års resultat:		-8 708	-114 708	123 416	0
Årets resultat				25 100	25 100
Belopp vid årets utgång	76 660 000	1 837 373	849 719	25 100	79 372 192

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	849 718
årets vinst	25 100
	874 818

disponeras så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	149 000
ianspråktas	-22 448
i ny räkning överföres	748 266
	874 818

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

ResultaträkningNot
1**2019-01-01
-2019-12-31****2018-01-01
-2018-12-31****Rörelseintäkter**

Nettoomsättning

2

4 239 689

3 952 913

Övriga rörelseintäkter

2 400

53 525

Summa rörelseintäkter**4 242 089****4 006 438****Rörelsekostnader**

Driftskostnader

3

-2 162 119

-2 091 566

Övriga externa kostnader

4

-232 638

-193 388

Personalkostnader

5

-104 181

-109 425

Avskrivningar

-1 237 878

-1 237 878

Summa rörelsekostnader**-3 736 816****-3 632 257****Rörelseresultat****505 273****374 181****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

13 655

11 168

Räntekostnader och liknande resultatposter

-493 828

-508 765

Summa finansiella poster**-480 173****-497 597****Resultat efter finansiella poster****25 100****-123 416****Årets resultat****25 100****-123 416**

BalansräkningNot
1

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar*****Materiella anläggningstillgångar***

Byggnader och mark

6

125 299 579

126 537 457

Summa materiella anläggningstillgångar**125 299 579****126 537 457*****Finansiella anläggningstillgångar***

Andra långfristiga värdepappersinnehav

7

47 500

47 500

Summa finansiella anläggningstillgångar**47 500****47 500****Summa anläggningstillgångar****125 347 079****126 584 957****Omsättningstillgångar*****Kortfristiga fordringar***

Kundfordringar

0

8 525

Övriga fordringar

8

998 448

1 466 389

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

118 142

134 532

Summa kortfristiga fordringar**1 116 590****1 609 446*****Kassa och bank***

Kassa och bank

4 839 694

3 329 956

Summa kassa och bank**4 839 694****3 329 956****Summa omsättningstillgångar****5 956 284****4 939 402****SUMMA TILLGÅNGAR****131 303 363****131 524 359**

Balansräkning**Not**
1**2019-12-31****2018-12-31****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital*****Bundet eget kapital***

Medlemsinsatser

76 660 000

76 660 000

Fond för yttre underhåll

1 837 373

1 846 081

Summa bundet eget kapital**78 497 373****78 506 081*****Fritt eget kapital***

Balanserat resultat

849 718

964 427

Årets resultat

25 100

-123 416

Summa fritt eget kapital**874 818****841 011****Summa eget kapital****79 372 191****79 347 092****Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

10

50 950 000

51 150 000

Summa långfristiga skulder**50 950 000****51 150 000****Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

10

200 000

200 000

Leverantörsskulder

131 517

102 464

Skatteskulder

162 840

159 120

Övriga skulder

0

46 425

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

486 815

519 258

Summa kortfristiga skulder**981 172****1 027 267****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****131 303 363****131 524 359**

Kassaflödesanalys

Not
1

2019-01-01
-2019-12-31

2018-01-01
-2018-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	25 100	-123 416
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 237 878	1 237 878
Förändring skatteskuld/fordran	3 720	4 620

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

1 266 698 1 119 082

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	8 525	-7 875
Förändring av kortfristiga fordringar	15 094	-53 335
Förändring av leverantörsskulder	29 052	-38 836
Förändring av kortfristiga skulder	-78 869	-42 531
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 240 500	976 505

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder	-200 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-200 000	-200 000

Årets kassaflöde

1 040 500 776 505

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	4 695 990	3 919 485
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	5 736 490	4 695 990

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

	2019	2018
Årsavgifter	3 537 708	3 242 899
P-plats och garage	500 100	504 700
Elavgifter	201 881	205 314
	4 239 689	3 952 913

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	108 385	57 494
Trädgårdsskötsel	158 333	58 368
Städkostnader	93 337	77 324
Hyra av entrémattor	18 018	16 991
Snöröjning/sandning	62 563	23 975
Serviceavtal	3 235	3 164
Hisskostnader	60 721	47 930
Besiktningsskostnader	0	238
Gemensamhetsanläggning	12 178	16 134
Reparationer	186 858	232 889
Trädgård och utemiljö	0	7 916
Planerat underhåll	22 448	157 708
Fastighetsel	514 369	581 493
Uppvärmning	237 741	210 261
Vatten och avlopp	213 785	179 862
Avfallshantering	178 233	169 673
Försäkringskostnader	64 719	61 080
Självrisker	23 921	22 700
Kabel-tv	44 692	43 847
Bredband	122 580	121 230
Förbrukningsinventarier	17 140	0
Förbrukningsmaterial	18 863	1 288
	2 162 119	2 091 565

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetsavgift	82 620	80 700
Telefoni	4 273	6 389
Hemsida	469	0
Porto	3 930	3 992
Föreningsgemensamma kostnader	945	0
Revisionsarvode	15 000	15 875
Ekonomisk förvaltning	77 125	71 989
Bankkostnader	3 250	3 249
Upprättande av energideklaration	34 650	0
Övriga poster	10 376	11 194
	232 638	193 388

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	90 000	90 000
Sociala avgifter	14 181	19 425
	104 181	109 425

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	134 665 230	134 665 230
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	134 665 230	134 665 230
Ingående avskrivningar	-8 127 773	-6 889 895
Årets avskrivningar	-1 237 878	-1 237 878
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 365 651	-8 127 773
Utgående redovisat värde	125 299 579	126 537 457

Not 7 Långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	47 500	47 500
	47 500	47 500

25 st aktier à 1 900 kr.

Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	101 653	100 357
Avräkningskonto förvaltare	896 795	1 366 032
	998 448	1 466 389

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringspremier	52 052	64 719
Förvaltningskostnader	20 281	24 000
Kabel-TV	11 438	11 198
Bredband	30 195	30 195
Serviceavtal	3 321	3 235
Telefoni	855	0
Avfall	0	1 185
	118 142	134 532

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
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	16 650 000	16 850 000
Stadshypotek	1,04	2020-09-30	12 000 000	12 000 000
Avgår kortfristig del			-200 000	-200 000
			50 950 000	51 150 000

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	29 335	33 586
Ber arvode för revision extern	15 000	15 000
Elkostnader	63 543	76 242
Värmekostnader	18 620	25 270
GA kostnader	0	16 133
Kostnad för externa tjänster	205	205
Städning	9 360	0
Hyra av entrémattor	2 906	0
Avfall	5 623	0
Förutbetalda avgifter och hyror	342 223	352 822
	486 815	519 258

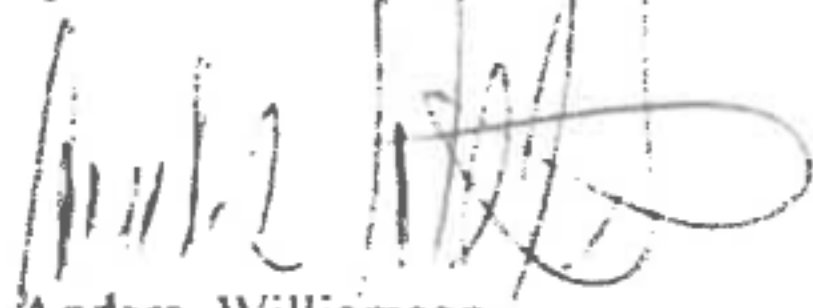
Brf Björktrasten
Org.nr 769610-4251

13 (13)

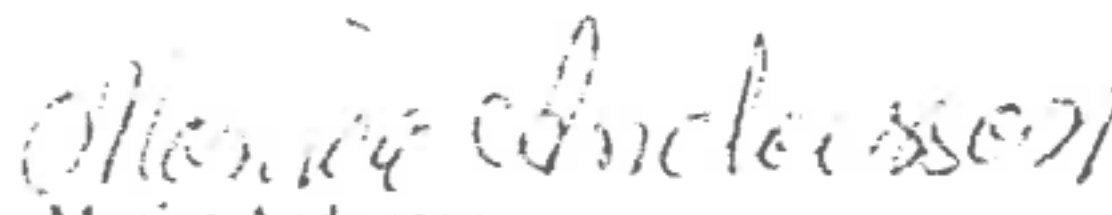
Not 12 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	55 500 000	55 500 000
	55 500 000	55 500 000

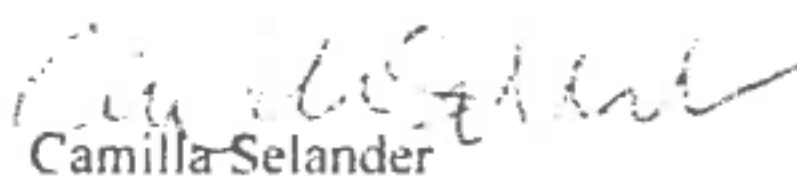
Tyresö den 11/12 2020



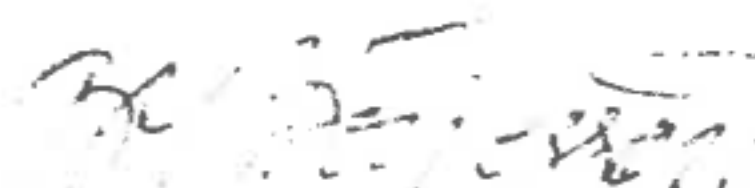
Anders Williamson
Ordförande



Monica Andersson



Camilla Selander



Britt-Marie Börjesson

Min revisionsberättelse har lämnats 14/4-2020



Lena Normann
Auktoriserad revisor



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 2019.

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 2019-12-31 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, förtalskning, 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 2019 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelstyrningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns 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.

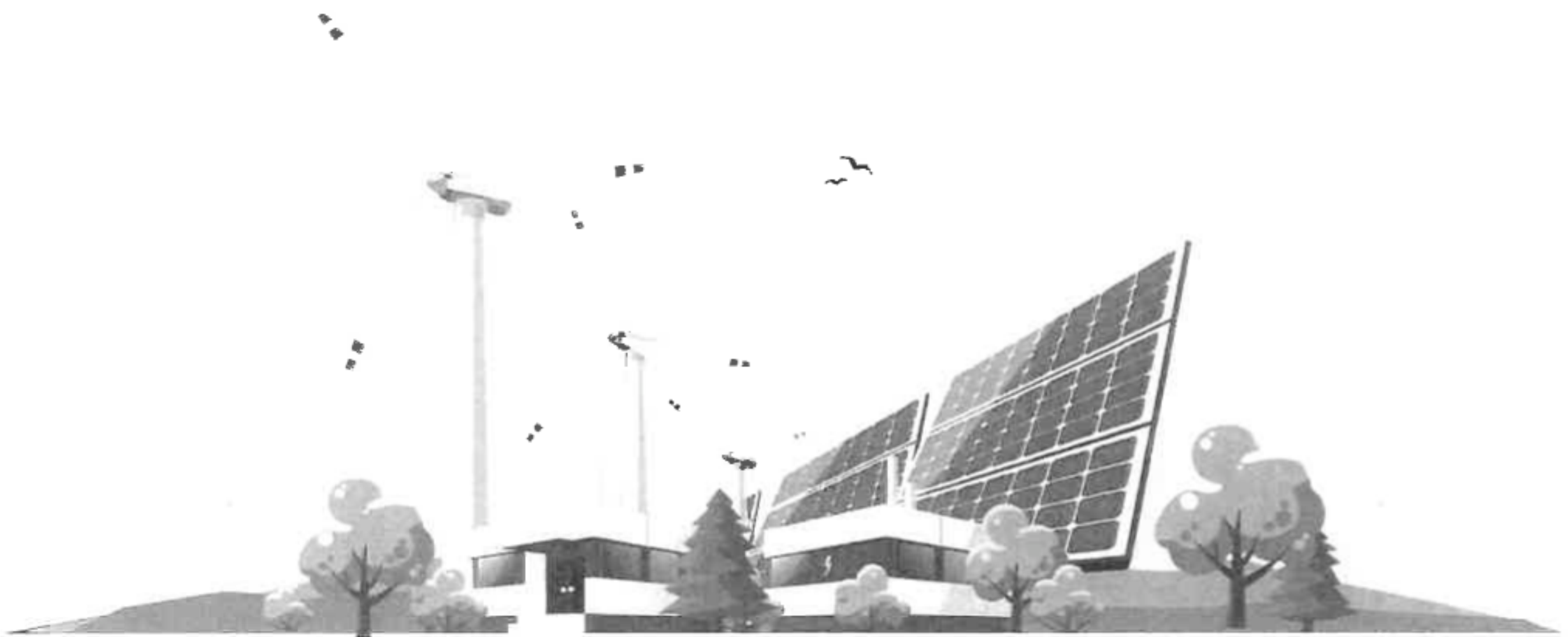
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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 provar 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 17/4 2020

Lena Normann
Auktoriserad revisor



Förslag om vidareutveckling av BRF Björktrastens energi- besparande åtgärder



Nulägesbeskrivning

Värmeförsörjning

Den bergvärmeanläggning som föreningen installerade för c:a 12 år sedan har till allas glädje fungerat över förväntan.

Bergvärmen har tillhandahållits genom urpumpning av 13 st 230 m långa borrhål till två värmepumpar och tre ackumulatortankar.

Bergvärmeinstallationen medförde att vi kunde begränsa Vattenfalls tillhandahållande av fjärrvärme till att enbart ligga kvar med spetsvärme som säkerhet när värmebehovet krävde tillskott vid extrema väderförhållanden.

Tekniska avskrivningsförhållanden

Borrhålen lämnade under de första 5-7 åren besparingar med ett successivt något avtagande värmetillskott. Därefter har värmetillskottet planat ut men ger fortfarande bra besparing av energiförbrukning, vilket vi har förväntningar skall fortsätta. Detta jämfört med ren fjärrvärme och el-leverans.

Bergvärmepumpar och övrig maskinellt installationsmaterial har en normal beräknad livslängd på c:a 15 år, men kan naturligtvis ibland hålla längre. Rörledningar och övriga dragningar har en beräknad livslängd på c:a 30 år. Detta innebär att vi sannolikt kommer behöva förnya vissa hårdvarudetaljer inom några år.

Ekonomiska nuläget ger föreningen i dag olika handlingsalternativ

Tack vare bergvärmen och övrig positiv låneutveckling m.m. har föreningen under åren byggt upp en bra likviditetsbuffert, vilket framgår av årsredovisningen. Den bufferten har varit och är avsedd att möta successiva kostnader för nedslitning av anläggningar och planerade investeringar m.m.



Föreningen har för närvarande utmärkta alternativ för vidareutveckling

Borrhålen

För att ge borrhålen ny energi som åter ger ursprunglig värmeförsörjning behöver hålen värmas upp.

Frånluftsvärmeförlust

Styrelsen har ondgjort sig över de stora värmeförluster som sker när värme i frånluften från lägenheterna kastas rätt ut genom våra tre frånluftsfläktar på taken. Som upplysning kan nämnas att när man står intill fläktarna på taken känns det som tre stora värmeutblåsningar, något som sker året runt.

Styrelsen har under en längre tid fört diskussioner med konsulter och sakkunniga om det är möjligt att samordna vårt värmebehov för borrhålen och frånluftvärmen.

Nytt förslag till värmeförsörjning

Styrelsen har nu en intressant lösning som kan gagna föreningen både tekniskt och ekonomiskt.

För att kunna samordna frånluftsvärmen med borrhålsbehovet behövs en ny typ av värmepumpar. I dagsläget finns det system med betydligt mer avancerade funktioner och med värmeväxling som ger goda besparingar. Föreningen skulle potentiellt kunna ha kvar de gamla pumparna men går inom några år mot att behöva byta ut förslitna maskiner, där kostnaderna för varje ny värmepump ligger på c:a 200 000 kr + montagekostnader på c:a 50 000 kr.

Slopad fjärrvärme

Eftersom det visat sig att vi i stort sett klarar oss med endast bergvärme kan vi med ny installation som utnyttjar berg- och frånluftsvärme tillsammans helt säga upp befintligt fjärrvärmeavtal. Det nuvarande avtalet med Vattenfall att enbart köpa tillskottsvärme har förhållandevis väldigt dyra kilowattpriser. Det nya systemet går då helt över till ren strömförbrukning

Ny installation

För att genomföra detta kommer vi att behöva tre nya värmepumpar med nyare och mer avancerad teknologi än våra nuvarande värmepumpar har. Därutöver behöver vi installera nya värmetankar. Dels för jämnare värme-fördelning men dessutom kommer vi tack vare nya tankar att få fram nytt fräscht dusch och spolvatten utan risk för legionella.



Nya maskiner

Även om man kan tycka att vi nyligen har installerat vår nuvarande energibesparande anläggning så har det hänt mycket i utveckling av prestanda och möjligheter på dessa 10-12 år. Föreningen kommer oavsett behöva fräscha upp vår anläggning inom en nära framtid, då den börjar bli till åren.

Nytt cykelrum

För att få plats med de nya installationerna behöver vi utnyttja hela det nuvarande cykelrummet i Axel Wennergrens väg 6.

Det nuvarande cykelrummet är redan i dag för litet och därför har vi beslutat att i samband med eventuellt utbyte av nuvarande anläggning till en berg- och frånluftvärmeanläggning bygga ett nytt cykelrum som kommer att grävas in i slänten och stå mot väggen till garaget mellan Axel Wennergrens väg 4 och 6. Ett utökat cykelrum är nödvändig oavsett, då nuvarande utrymme är underdimensionerat.

Styrelsens förslag till åtgärd

Till cykelrummet har föreningen tagit fram ett arkitektoniskt trevligt förslag. Konstruktionsritning och byggbeskrivningar är klara. Kommunen har beviljat byggnadslov och våra grannföreningar har givit sitt medgivande till byggnationen. Inkomna anbud har utvärderats och vi har fått fram ett fast pris på uppförande som beräknas ske under sommaren.

När det gäller tillvaratagandet av frånluftsvärmen och installation av ny energibesparande anläggning har våra konsulter jobbat fram ett genomgripande förslag där vi nu har ett fast pris på genomförandet. Installationen kan påbörjas när cykelrummet står klart och skulle kunna vara genomfört till nästa vår. Enligt uppgift ska installationen kunna ske utan direkta störningar av värme och vattentillförsel.

Sammanlagt utgift för föreningen för samtliga delar av dessa åtgärder beräknas bli c:a 5 miljoner kronor. Tack vare föreningens uppbyggnad av likviditetsbuffert har vi nu möjlighet utföra ovanstående förändringar utan att behöva ta några nya lån.

Sammantaget kommer styrelsens förslag till åtgärd medföra att hyresnivåerna inte kommer att höjas till följd av denna investering. De positiva besparingsresultat vi får genom åtgärderna, ser enligt kalkyler ut att ge föreningen besparingar på omkring 300 000 kr per år.

Beslut om styrelsens förslag till åtgärd sker på föreningens stämma den 27 maj 2020.

Undertecknas

Styrelsen i brf Björktrasten

Valberedningens förslag till styrelse i Brf Björktrasten 2020 - 2021

Ordförande: Anders Williamsson

Ordinarie ledamöter: Monica Andersson

Britt Marie Börjesson

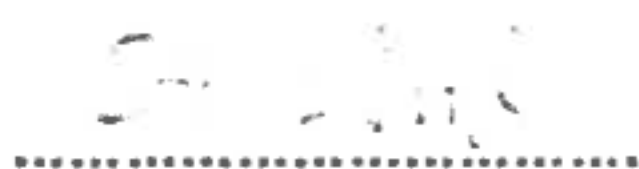
Camilla Selander

Suppleanter: Sven Bergqvist

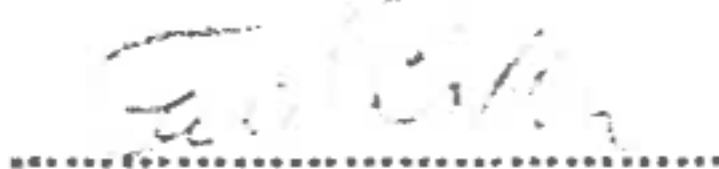
Kjell Ignberg

Gunnar Nyman

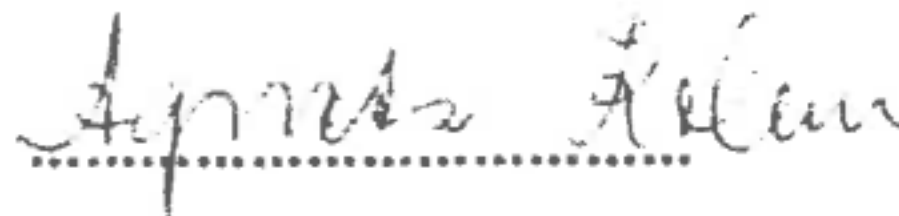
För valberedningen



Stig Lind



Ewa Dittmer



Agneta Kolm

Tyresö 31 mars 2020