

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Björk och Plaza

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Styrelsen avser att presentera en ekonomisk policy för föreningen i syfte att förvalta ekonomiskt överskott.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande 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.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-11-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-11-22 och nuvarande stadgar registrerades 2016-11-14 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Sonfjällets samfällighetsförening. Föreningens andel är 46,6 procent. Samfälligheten förvaltar gemensamhetsavtalen Mark GA1 och Garagefoaje GA2.

Styrelsen

Pia Bergqvist	Ledamot
Mats Eskilson	Ledamot
Charlie Forsgren	Ledamot
Fredrik Linde	Ledamot
Elvy Löfvenberg	Ledamot
Percy Hallquist	Suppleant
Susanna Stockhaus	Suppleant
Håkan Winström	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Pia Bergqvist, Mats Eskilson, Charlie Forsgren, Percy Hallquist, Fredrik Linde, Elvy Löfvenberg, Susanna Stockhaus och Håkan Winström.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan-Ove Brandt

Ordinarie Extern

KPMG

Valberedning

Marie Ahlgren

Viktoria Blennborn

Tommy Kindberg

Sammanställande

Kjell Levin

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-19.

Extra föreningsstämma hölls 2017-11-08. En extra stämma hölls med anledning av val av ny styrelse.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Sonfjället 2	2015	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2015 och består av 2 flerbostadshus.

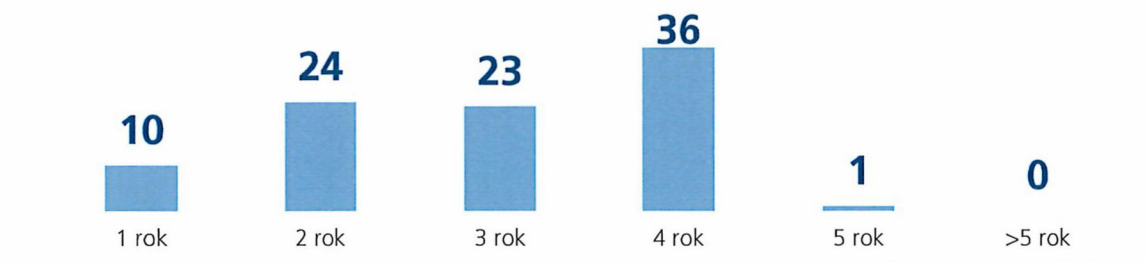
Värdeåret är 2016.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 009 m², varav 7 531 m² utgör lägenhetsyta och 478 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 94 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Puls & Träning Sweden AB	282 m ²	2017-06-20 - 2022-06-19

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Två gemensamma lokaler	Arbete pågår med att bestämma användningsområden och inredning
Två gemensamma terrasser	Arbete pågår med att planera för odling och inredning.
Två gemensamma entréer	Arbete pågår med inredning

Teknisk status

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC, Österåkers bostadsrättsförvaltning AB
Teknisk Fastighetsförvaltning	Etcon Fastighetsteknik AB
Bredband, TV, Telefoni	Ownit
Driftoptimering	Etcon Fastighetsteknik AB
Miljörummen	Veolia
Hissar	Kone
Snöröjning	Etcon Fastighetsteknik AB
Sopsug	Envac
Mätdata	KTC
Städning	Marie Puts och städ

Övrig information

Bostadsrättsföreningen är under uppbyggnad och ett 20 - tal medlemmar är för närvarande engagerade i arbetet, bland annat i Lokalgruppen, Ekonomigruppen och i uppbyggnaden av en hemsida.

Facebook - gruppen, som startades tidigt av en medlem, har varit till stor nytta för styrelsen och medlemmarna.

Enskilda medlemmar utöver styrelsen bistår med sin kompetens för hemsida, upphandlingar, trivselaktiviteter, ekonomi, byggnation och erfarenhet från tidigare arbete i bostadsrättsföreningar

De byggproblem som uppdragats åtgärdas succesivt av Skanska och målsättningen är att allt ska vara åtgärdat fram till två-årsbesiktningen. Styrelsen har en fortlöpande kontakt med Skanska kring fastigheternas gemensamma ärenden. Det är i första hand styrning av värme och ventilation, larm och dataöverföring, otäta avlopp och avrinning från taken samt dörrar som inte öppnar eller stänger som måste åtgärdas.

Föreningen ingår i Samfälligheten Sonfjället, tillsammans med HEBA fastighets AB och Zenhusen, som förvaltar garagefoajen inklusive yttre garageport och marken på innergården. Förvaltning och underhåll av dessa områden finansieras av parkeringsintäkterna. Om inte intäkterna räcker så betalar föreningen till samfälligheten enligt ett andelstal på 46,6 %. Samfälligheten har en egen ekonomisk förvaltare, Agenta. Föreningen har också två gemensamhetsavtal utanför samfälligheten, dels med HEBA som gäller respektive fastighetsägares garage och dels med Zenhusen avseende gemensam avloppspump.

Föreningens ekonomi

Föreningens likviditet är god. Räntan sänktes 2017 på befintliga lån i förhållande till budgeterad ränta. Styrelsen arbetar för att betala av lånen i en högre takt.

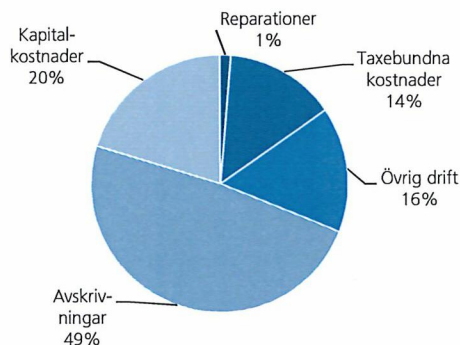
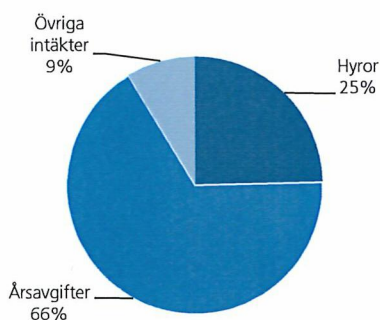
Lokalen i Björk är inte uthyrd och Skanska fortsätter arbetet med att finna en hyresgäst. Skanska ger föreningen en inkomstgaranti för en period av tre år med början 2017-06-01. Samtliga parkeringsplatser är uthyrda och ambitionen är att omvandla fler platser för elbilar.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2017 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2027.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1	0
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 289 988	0
Finansiella intäkter	278	0
Minskning kortfristiga fordringar	45 806 992	0
Medlemsinsatser	509 663 771	42 383 250
Ökning av långfristiga skulder	0	183 011 323
Ökning av kortfristiga skulder	3 956 168	0
	562 717 197	225 394 573
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 148 621	0
Finansiella kostnader	726 787	0
Ökning av materiella anläggningstillgångar	116 266 403	164 488 547
Ökning av kortfristiga fordringar	0	45 962 366
Minskning av långfristiga skulder	441 585 271	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	14 943 660
	559 727 082	225 394 573
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 990 116	1
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	2 990 115	1

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde. Byggnaden färdigställdes 2017 och kommer att deklareras som färdigställd. Den kommer troligen att på sättas värdeår 2017. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten. Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och mer år 16 utgår full fastighetsavgift.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bostadsrättsföreningen Björk & Plaza bildas av Skanska och registrerades 2014-11-03 hos Bolagsverket. Interimsstyrelsen, med "externa" ledamöter, tecknar under 2017 ett antal avtal före inflyttning i fastigheterna, bland annat för ekonomisk och teknisk förvaltning.

Interimsstyrelsen Brf Björk & Plaza bildar Samfällighetsföreningen Sonfjället 2016-09-21 tillsammans med Heba fastigheter och Zenhusen.

Slutbesiktning av Björk & Plaza sker i mars och maj och inflyttning under april till juni.

Interimsstyrelsen tecknar avtal med hyresgästen Puls & Träning Sweden AB.

Lånen slutplaceras 2017-09-01 hos Svenska Enskilda Banken, SEB.

Den ordinarie styrelsen väljs på en extra föreningsstämma den 11 november 2017.

Överlämning till den ordinarie styrelsen sker vid ett antal möten under december månad, då överlämnas också handlingar, ritningar och avtal för teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, driftoptimering, hissar, bredband, städning, avfall och snöröjning.

Styrelsen tecknar serviceavtal med Envac för de delar av sopsugen som befinner sig inom fastigheten.

Styrelsen upprättar s.k. ärendelistor för gemensamma områden inom teknik och byggnad. Ärendena lämnas till Skanska för svar och åtgärder. Detta arbete fortgår i dialog med Skanska och då i första hand fram till besiktningen om två år. Medlemmarna har gjort 810 serviceanmälningar till Skanska avseende lägenheterna under perioden för inflyttning till 2018-01-28.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 94 st

Överlåtelse under året: 45 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 150

Tillkommande medlemmar: 21

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 171

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	291
Hyror/m ² hyresrättsyta	401
Lån/m ² bostadsrättsyta	15 848
Elkostnad/m ² totalyta	22
Värmekostnad/m ² totalyta	26
Vattenkostnad/m ² totalyta	13
Kapitalkostnader/m ² totalyta	91
Soliditet (%)	82
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-337
Nettoomsättning (tkr)	3 243

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 531 m² bostäder och 478 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	556 920 000	503 527 896	0	53 820 750
Upplåtelseavgifter	6 135 875	6 135 875	0	0
Fond för yttre underhåll	158 357	45 392	112 965	0
S:a bundet eget kapital	563 214 232	509 709 163	112 965	53 820 750
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-112 965	0	-112 965	0
Årets resultat	-336 822	-336 822	0	0
S:a ansamlad förlust	-449 787	-336 822	-112 965	0
S:a eget kapital	562 764 445	509 372 341	0	53 820 750

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-336 822
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-112 965
summa balanserat resultat	-449 787

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-449 787
----------------------------------	-----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 243 273	0
Övriga rörelseintäkter	Not 3	46 715	0
Summa rörelseintäkter		3 289 988	0
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 022 455	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-126 166	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 751 679	0
Summa rörelsekostnader		-2 900 301	0
RÖRELSERESULTAT		389 688	0
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		278	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-726 787	0
Summa finansiella poster		-726 509	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-336 822	0
ÅRETS RESULTAT		-336 822	0

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	680 684 196	332 100 000
Pågående byggnation	Not 8	0	234 069 473
Summa materiella anläggningstillgångar		680 684 196	566 169 473
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		680 684 196	566 169 473
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		42 968	0
Övriga fordringar	Not 9	2 312 942	48 591 548
Summa kortfristiga fordringar		2 355 910	48 591 548
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 990 116	1
Summa kassa och bank		2 990 116	1
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 346 026	48 343 747
SUMMA TILLGÅNGAR		686 030 222	614 761 021

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		563 055 875	53 820 750
Fond för yttre underhåll	Not 10	158 357	0
Summa bundet eget kapital		563 214 232	53 820 750
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-112 965	0
Årets resultat		-336 822	0
Summa fritt eget kapital		-449 787	0
SUMMA EGET KAPITAL		562 764 445	53 820 750
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Byggnadskreditiv	Not 11	0	560 940 271
Skulder till kreditinstitut	Not 12, 13	118 855 000	0
Summa långfristiga skulder		118 855 000	560 940 271
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12, 13	500 000	0
Leverantörsskulder		168 027	0
Skatteskulder		1 323 220	0
Övriga skulder		1 758 715	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	660 815	0
Summa kortfristiga skulder		4 410 776	0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		686 030 222	614 761 021

Noter

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017
Byggnader	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	2 192 934	0
Hyror lokaler momspliktiga	191 652	0
Hyror garage	620 323	0
Kabel-TV intäkter	124 080	0
Hysesrabatt	-244 628	0
Vattenintäkter	6 576	0
Varmvattenintäkter	109 482	0
Elintäkter	177 096	0
Elintäkter moms	14 100	0
Överlåtelse/pantsättning	43 844	0
Avgift andrahandsuthyrning	7 840	0
Öresutjämning	-27	0
	3 243 273	0

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Fakturerade kostnader	42 590	0
Övriga intäkter	4 125	0
	46 715	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	82 172	0
	Fastighetsskötsel beställning	10 404	0
	Snöröjning/sandning	2 656	0
	Städning entreprenad	16 414	0
	Städning enligt beställning	5 472	0
	Gemensamma utrymmen	2 260	0
	Sophantering	3 776	0
	Serviceavtal	37 252	0
	Förbrukningsmateriel	5 956	0
		166 360	0
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	6 329	0
	Sophantering/återvinning	8 769	0
	Entré/trapphus	3 477	0
	Lås	5 413	0
	VVS	3 477	0
	Ventilation	3 112	0
	Elinstallationer	1 514	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	716	0
	Hiss	9 044	0
	Mark/gård/utemiljö	1 037	0
	Garage/parkering	3 477	0
		46 364	0
	Taxebundna kostnader		
	El	173 014	0
	Värme	211 683	0
	Vatten	101 232	0
	Sophämtning/renhållning	17 851	0
		503 780	0
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	57 832	0
	Samfällighetsavgift	50 000	0
	Bredband	167 109	0
		274 941	0
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	31 010	0
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 022 455	0

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Inkassering avgift/hyra	1 700	0
	Föreningskostnader	5 168	0
	Förvaltningsarvode	62 265	0
	Administration	49 709	0
	Konsultarvode	7 324	0
		126 166	0

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	1 751 679	0
		1 751 679	0
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	332 100 000	332 100 000
	Nyanskaffningar	350 335 875	0
	Utgående anskaffningsvärde	682 435 875	332 100 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 751 679	0
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 751 679	0
	Planenligt restvärde vid årets slut	680 684 196	332 100 000
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	332 100 000	332 100 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	60 123 000	20 800 000
	Taxeringsvärde mark	115 079 000	117 400 000
		175 202 000	138 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	169 000 000	132 800 000
	Lokaler	6 202 000	5 400 000
		175 202 000	138 200 000
Not 8	PÅGÅENDE BYGGNATION	2017-12-31	2016-12-31
	Pågående nybyggnation	0	234 069 473
		0	234 069 473
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	585 200	0
	Fordringar	3 920	0
	Avräkning byggare	0	5 432 423
	Avräkning övrigt	0	43 159 125
	Avräkning Investeringsmoms	1 723 822	0
		2 312 942	48 591 548

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	0	0
	Reservering enligt stadgar	112 965	0
	Reservering enligt slutavräkning	45 392	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	158 357	0

Not 11	BYGGNADSKREDITIV	2017-12-31	2016-12-31
	Beviljad kredit	0	670 000 000
	Utnyttjat kreditbelopp	0	560 940 271
	Efter balansdagen har föreningens kredit utökats med	0	0

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	2,360 %	29 480 000	0	2025-09-28
	SEB	0,570 %	30 000 000	0	2018-09-28
	SEB	0,970 %	30 000 000	0	2020-09-28
	SEB	1,420 %	29 875 000	0	2022-09-28
	Summa skulder till kreditinstitut		119 355 000	0	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-500 000	0	
			118 855 000	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 116 855 000 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	119 480 000	0

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Ränta	13 183	0
	Avgifter och hyror	635 550	0
	Revisionsarvode	6 250	0
	Räntekostnader Skattekonto	5 832	0
		660 815	0

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen reviderar fortlöpande ärendelistorna till Skanska. En första underhållsplan och en brandskyddsdokumentation med rutiner för ett Systematiskt brandskyddsarbete, s.k. SBA, tas fram under våren 2018. Lokalgruppen planerar för och iordningställer de gemensamma lokalerna, entréerna och terrasserna. En trivselgrupp bildas för kontinuerliga aktiviteter i föreningen. Styrelsen lägger upp rutiner för information och kommunikation med medlemmarna bl.a. genom att skapa en hemsida. Ett nytt städavtal tas fram.

Skanska fortsätter arbetet med att tillsätta en hyresgäst i Björks lokal mot Husarviken. Skanska ger föreningen en inkomstgaranti för en period av tre år med början 2017-06-01.

En ny styrelse utses i Samfälligheten Sonfjället som omfattar innergården och garagefoajen.

Nytt avtal angående pumpservice har tecknats med XYLEN.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 25 / 4 2018



Pia Bergqvist
Ledamot



Mats Eskilson
Ledamot



Fredrik Linde
Ledamot

Charlie Forsgren
Ledamot



Elvy Löfvenberg
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 10 / 5 2018



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Björk och Plaza, org. nr 769629-0134

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Björk och Plaza för år 2017.

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 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre- dovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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. Felaktig- heter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas på- verka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsre- dovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt om- döme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revis- ionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat uti- från dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i mas- kopi, 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den in- terna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 upp- märksamheten 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 iden- tifierat.

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 Björk och Plaza för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisionssed 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.

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 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.

Solna den 10 maj 2018



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor