



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Björk och Plaza

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Björk och Plaza

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2043.
- 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.

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 garagefoaje och innergård, enligt avtalen GA1 och GA2..

Styrelsen

Pia Lena Maria Bergqvist	Ledamot
Mats Olof Eskilson	Ledamot
Joakim Peter Charlie J Forsgren	Ledamot
Johan Fredrik Linde	Ledamot
Elvy Maria Löfvenberg	Ledamot
Ulla Victoria Blennborn	Suppleant
Percy Ebbe Hallquist	Suppleant
Håkan Bertil Winström	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan-Ove Brandt

Ordinarie Extern

KPMG

Valberedning

Marie Ahlgren

Tommy Kindberg

Kjell Levin

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-31.

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.

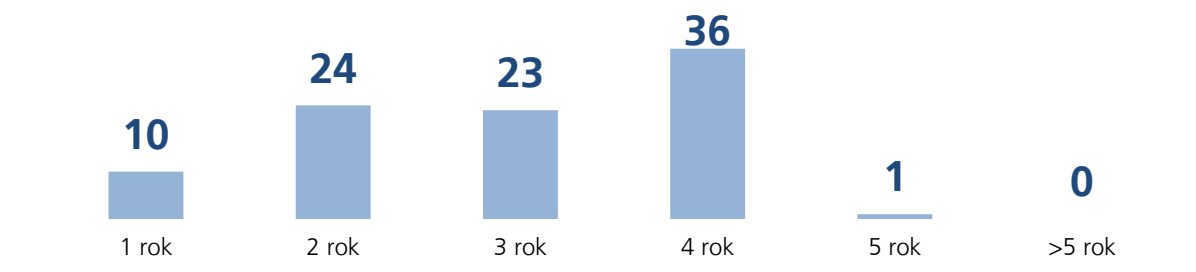
Värdeåret är 2017.

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

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Två gemensamma terrasser

Två gemensamma entréer

Två gemensamhetslokaler

Kommentar

Terasserna är möblerade och alla odlingslådor har utnyttjats
Entréerna är färdigställda.
Lokalerna har iordningställts för fester och möten

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2043.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC, Österåkers bostadsrättsförvaltning AB
Teknisk Fastighetsförvaltning	Etcon Fastighetsteknik AB
Bredband, TV, Telefoni	Ownit Broadband AB
Driftoptimering	Etcon Fastighetsteknik AB
Miljörum	Veolia
Hissar	Kone
Snöröjning	Etcon Fastighetsteknik AB
Sopsug, tillsyn och service i fastigheten	Envac Optibag AB
Städning	JC Miljöstäd AB
Hissar, besiktning	Dekra Sweden AB
Avloppspump, tillsyn och service	Xylem
Portar, besiktning	Dekra
Debiteringsunderlag, felrapportering, MeView	KTC
SBA (Systematiskt brandskyddsarbete)	Etcon Fastighetsteknik AB
Drift av central sopsugsanläggning	Stockholm stad genom BoDab
Elnät	Ellevio
Elenergi	Energiförsäljning Sverige AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten och Avfall AB

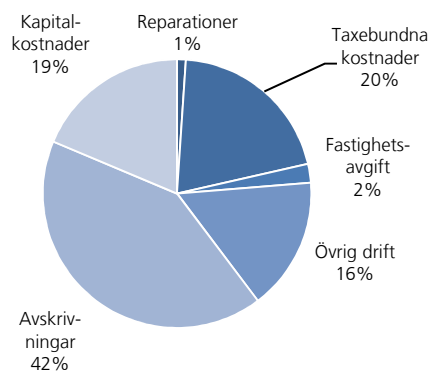
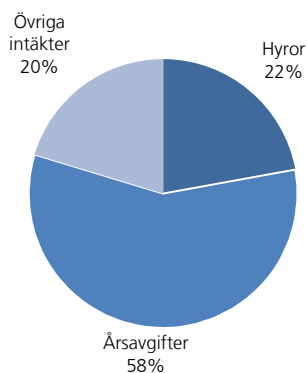
Föreningens ekonomi

Styrelsen har en ekonomisk policy för 2018-2020. I linje med denna så ökar amorteringarna från 0.5 Mkr till 2,5 Mkr för år 2019 på lånen med högst ränta. Avgifterna är oförändrade och likviditeten god och har en buffert för oförutsedda underhållskostnader upp till 1 mkr. En underhållsplan finns för 25 år framåt. Samtliga garageplatser har varit uthyrda med undantag för två platser under december månad, vilket berott på ineffektiva kö-rutiner. Lokalen i Björk är inte uthyrd och fram till 2020-06-01 har föreningen en hyresgaranti från Skanska.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 990 116	1
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	7 614 324	3 289 988
Finansiella intäkter	121	278
Minskning kortfristiga fordringar	564 642	45 806 992
Medlemsinsatser	0	509 663 771
Ökning av kortfristiga skulder	0	3 956 168
	8 179 087	562 717 197
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 366 952	1 148 621
Finansiella kostnader	1 568 533	726 787
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	116 266 403
Minskning av långfristiga skulder	500 000	441 585 271
Minskning av kortfristiga skulder	341 726	0
	5 777 210	559 727 082
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 391 992	2 990 116
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	2 401 876	2 990 115

*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 1 337 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Amorteringarna på lånen med hög ränta ökas 2019 och föreningens korta lån är omsatt till ett rörligt lån. Likviditeten är god och en buffert för oförutsedda kostnader finns som likvida medel. För de kommande 25 åren finns också en underhållsplan framtagna för husen (se text under Föreningens ekonomi).

Styrelsen har haft regelbundna möten och mailkontakter med ombuden för Skanska nya hem. Områden som diskuterats är våningsnumrering, övernattningsslägenhet, elbesiktning, portar och dörrar, ytskikt, värme, ventilation samt vatten och avlopp med syfte att få åtgärder utförda inför två- årsbesiktningen hösten 2019. Styrelsen har deltagit i ett flertal besiktningar av husen och marken tillsammans med Skanska och entreprenörerna.

Sopsugsanläggningen har inte fungerat optimalt . Den är inte en angelägenhet för Skanska så kontakter har tagits med Exploateringskontoret, Stockholm stad och entreprenör för åtgärder.

Styrelsens riktlinjer för om- och tillbyggnation är delvis framtagna för staket, inglasning, sol- och vindskydd samt utbyggnad av loftlägenheter.

Förvaltningsavtalen har blivit fler under 2018 och är 19 stycken (se under Avtal). En ny städentreprenör är upphandlad.

Sonfjällets samfällighetsförening hade sitt första ordinarie möte i februari 2018., där Björk & Plaza representeras av ordförande och vice ordförande. Samfälligheten ansvarar för förvaltning och skötsel av gården och garagefoajen tillsammans med HEBA och Brf Zenhusen.

En fysisk skalskyddsinventering tillsammans med medlemmar har påbörjats och en inventering av "tags" är genomförd.

En brandskyddsinventering är utförd och är en grund till föreningens Systematiska Brandskyddsarbete s.k.SBA.

Lokalgruppen har iordningställt gemensamma lokaler, entréer och terasser och arbetet fortsätter under år 2019. Wifi uppkopplingar har installerats i lokalerna. Gemensamma aktiviteter under 2018 har varit en städdag med fika, möte om sopsug, visning av avfallsdepån i Hjorthagsberget och ett adventsmingel. Gemensamhetslokalerna har varit bokade vid ca 100 tillfällen förutom spontan användning. Terrasserna har varit flitigt använda och odlingslådorna fullt utnyttjade.

Föreningens Hemsida har lanserats, medlemsbrev och Facebook har använts för information till medlemmarna.

Föreningen har tecknat medlemskap i Bostadsrätterna, där både styrelse och medlemmar kan vända sig med frågor kring boendet.

Styrelsen har deltagit i kurser och seminarier arrangerade bl.a av Bostadsrätterna och SBC, vår ekonomiska förvaltare. Styrelseledamöterna har erbjudits en digital utbildning i "SBC certifiering av styrelseledamöter".

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 94 st
Överlåtelse under året: 11 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 171
Tillkommande medlemmar: 20
Avgående medlemmar: 17
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 174

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	582	291
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 231	401
Lån/m ² bostadsrättsyta	15 782	15 848
Elkostnad/m ² totalyta	87	22
Värmekostnad/m ² totalyta	112	26
Vattenkostnad/m ² totalyta	9	13
Kapitalkostnader/m ² totalyta	196	91
Soliditet (%)	82	82
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-824	-337
Nettoomsättning (tkr)	7 089	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	0	0	556 920 000
Upplåtelseavgifter	6 135 875	0	0	6 135 875
Fond för yttre underhåll	384 287	225 930	0	158 357
S:a bundet eget kapital	563 440 162	225 930	0	563 214 232
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-675 717	-225 930	-336 822	-112 965
Årets resultat	-824 398	-824 398	336 822	-336 822
S:a ansamlad förlust	-1 500 115	-1 050 328	0	-449 787
S:a eget kapital	561 940 047	-824 398	0	562 764 445

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-824 398
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-449 787
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-225 930
summa balanserat resultat	-1 500 115

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	36 742
att i ny räkning överförs	-1 463 373

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	7 089 399	3 243 273
Övriga rörelseintäkter	Not 3	524 925	46 715
Summa rörelseintäkter		7 614 324	3 289 988
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 909 212	-1 022 455
Övriga externa kostnader	Not 5	-345 677	-126 166
Personalkostnader	Not 6	-112 062	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 503 359	-1 751 679
Summa rörelsekostnader		-6 870 310	-2 900 301
RÖRELSERESULTAT		744 014	389 688
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		121	278
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 568 533	-726 787
Summa finansiella poster		-1 568 412	-726 509
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-824 398	-336 822
ÅRETS RESULTAT		-824 398	-336 822

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	677 180 837	680 684 196
Summa materiella anläggningstillgångar	677 180 837	680 684 196
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	677 180 837	680 684 196
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	122	42 968
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 791 146	2 312 942
Summa kortfristiga fordringar	1 791 268	2 355 910
KASSA OCH BANK		
SBC klientmedel i SHB	5 391 992	2 990 116
Summa kassa och bank	5 391 992	2 990 116
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	7 183 261	5 346 026
SUMMA TILLGÅNGAR	684 364 097	686 030 222

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		563 055 875	563 055 875
Fond för yttre underhåll	Not 10	384 287	158 357
Summa bundet eget kapital		563 440 162	563 214 232
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-675 717	-112 965
Årets resultat		-824 398	-336 822
Summa fritt eget kapital		-1 500 115	-449 787
SUMMA EGET KAPITAL		561 940 047	562 764 445
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	116 355 000	118 855 000
Summa långfristiga skulder		116 355 000	118 855 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	2 500 000	500 000
Leverantörsskulder		373 147	168 027
Skatteskulder		930 120	1 323 220
Övriga skulder		1 724 120	1 758 715
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	541 664	660 815
Summa kortfristiga skulder		6 069 050	4 410 776
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		684 364 097	686 030 222

Noter

Belopp anges i kronor om inte 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	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	4 380 789	2 192 934
Hyror lokaler momspliktiga	588 273	191 652
Hyror garage	1 098 517	620 323
Kabel-TV intäkter	247 940	124 080
Hysesrabatt	0	-244 628
Vattenintäkter	14 100	6 576
Varmvattenintäkter	250 916	109 482
Elintäkter	432 497	177 096
Elintäkter moms	55 569	14 100
Överlåtelse/pantsättning	10 976	43 844
Avgift andrahandsuthyrning	9 858	7 840
Öresutjämning	-35	-27
	7 089 399	3 243 273

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader	0	42 590
Fakturerade kostnader moms	20 000	0
Övriga intäkter	504 925	4 125
	524 925	46 715

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	154 768	82 172
	Fastighetsskötsel beställning	14 725	10 404
	Snöröjning/sandning	12 689	2 656
	Städning entreprenad	67 560	16 414
	Städning enligt beställning	8 726	5 472
	Mattvätt/Hyrmattor	3 827	0
	Gemensamma utrymmen	16 777	2 260
	Sophantering	89 651	3 776
	Gård	19 548	0
	Serviceavtal	86 751	37 252
	Förbrukningsmateriel	36 336	5 956
	Brandskydd	29 689	0
		541 049	166 360
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	6 329
	Lokaler	1 826	0
	Sophantering/återvinning	19 355	8 769
	Entré/trapphus	0	3 477
	Lås	4 607	5 413
	VVS	29 875	3 477
	Ventilation	0	3 112
	Elinstallationer	0	1 514
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 748	716
	Hiss	12 894	9 044
	Mark/gård/utemiljö	0	1 037
	Garage/parkering	10 328	3 477
	Skador/klotter/skadegörelse	4 284	0
		85 917	46 364
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	36 742	0
		36 742	0
	Taxebundna kostnader		
	El	693 480	173 014
	Värme	898 044	211 683
	Vatten	75 908	101 232
	Sophämtning/renhållning	37 789	17 851
	Grovsopor	5 044	0
		1 710 265	503 780
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	69 646	57 832
	Samfällighetsavgift	51 700	50 000
	Bredband	221 793	167 109
		343 139	274 941
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	192 100	31 010
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 909 212	1 022 455

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Medlemsinformation	1 372	0
	Inkassering avgift/hyra	1 700	1 700
	Revisionsarvode extern revisor	15 715	0
	Föreningskostnader	24 022	5 168
	Styrelseomkostnader	1 480	0
	Fritids- och trivselkostnader	2 760	0
	Förvaltningsarvode	92 096	62 265
	Förvaltningsarvoden övriga	7 481	0
	Administration	14 962	49 709
	Korttidsinventarier	171 198	0
	Konsultarvode	5 311	7 324
	Föreningsavgifter	332	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 250	0
		345 677	126 166

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	91 000	0
	Sociala kostnader	21 062	0
		112 062	0

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	3 503 359	1 751 679
		3 503 359	1 751 679

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	682 435 875	332 100 000
	Nyanskaffningar	0	350 335 875
	Utgående anskaffningsvärde	682 435 875	682 435 875
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 751 679	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 503 359	-1 751 679
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 255 038	-1 751 679
	Planenligt restvärde vid årets slut	677 180 837	680 684 196
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	332 100 000	332 100 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	185 000 000	60 123 000
	Taxeringsvärde mark	126 210 000	115 079 000
		311 210 000	175 202 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	292 000 000	169 000 000
	Lokaler	19 210 000	6 202 000
		311 210 000	175 202 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	1 947	585 200
	Momsavräkning	8 357	0
	Fordringar	3 920	3 920
	Avräkning övrigt	53 100	0
	Avräkning brf 1	1 723 822	1 723 822
		1 791 146	2 312 942
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	158 357	0
	Reservering enligt stadgar	225 930	112 965
	Reservering enligt slutavräkning	0	45 392
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	384 287	158 357

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	2,360 %	29 480 000	29 480 000	2025-09-28
SEB	0,970 %	30 000 000	30 000 000	2020-09-28
SEB	0,690 %	30 000 000	30 000 000	2019-09-28
SEB	1,420 %	29 375 000	29 875 000	2022-09-28
Summa skulder till kreditinstitut		118 855 000	119 355 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 500 000	-500 000	
		116 355 000	118 855 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 106 355 000 kr.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	119 480 000	119 480 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Extern revisor	6 250	0
Arvoden	31 000	0
Sociala avgifter	6 728	0
Ränta	11 441	13 183
Avgifter och hyror	486 245	635 550
Revisionsarvode	0	6 250
Räntekostnader Skattekonto	0	5 832
	541 664	660 815

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Hösten 2019 genomförs den sk två-årsbesiktningen av lägenheter, gemensamma ytor, installationer och mark. Inför besiktningen sammanställer styrelsen det som inte blivit åtgärdat inom gemensamma områden. Brister i lägenheterna fångas upp via en enkät till medlemmarna.

Om den säkerhetsinventering som pågår visar på behov av förbättringar så kommer dessa att genomföras.

Styrelsen formulerar riktlinjer för till-och ombyggnader i lägenheterna för exempelvis, utbyggnad av loftlägenheterna, vind- och solskydd, inglasningar, staket etc.

Vid behov kommer styrelsens att öka sitt engagemang i uthyrningen av den tomma lokalen. Hyresgarantin löper ut i juni år 2020.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 16 / 4 2019

—
Pia Lena Maria Bergqvist
Ledamot


Joakim Peter Charlie J Forsgren
Ledamot

Mats Eskilson
Mats Olof Eskilson
Ledamot


Johan Fredrik Linde
Ledamot


Elvy Maria Lörvenberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 / 1 2019
KPMG


Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Björk och Plaza för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säker- het är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revis- ion som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kom- mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak- tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an- ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för- väntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig inform- ation eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omstän- digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in- terna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovi- sningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också in- formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifie- rat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Björk och Plaza för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande 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 tryggsätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 1 maj 2019

KPMG AB



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor