

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Björk och Plaza

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 har sitt säte i Stockholm.

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

Mats Olof Eskilson	Ledamot
Joakim Peter Charlie J Forsgren	Ledamot
Julia Elise Holmsäter	Ledamot
Johan Fredrik Linde	Ledamot
Elvy Maria Löfvenberg	Ledamot
Nils Arne Tommy Kindberg	Suppleant
Kjell Rune Levin	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Mats Olof Eskilson, Joakim Peter Charlie J Forsgren, Julia Elise Holmsäter, Nils Arne Tommy Kindberg, Kjell Rune Levin, Johan Fredrik Linde och Elvy Maria Löfvenberg.

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan-Ove Brandt

Ordinarie Extern

KPMG

Valberedning

Marie Ahlgren
Victoria Blennborn
Håkan Winström

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
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.

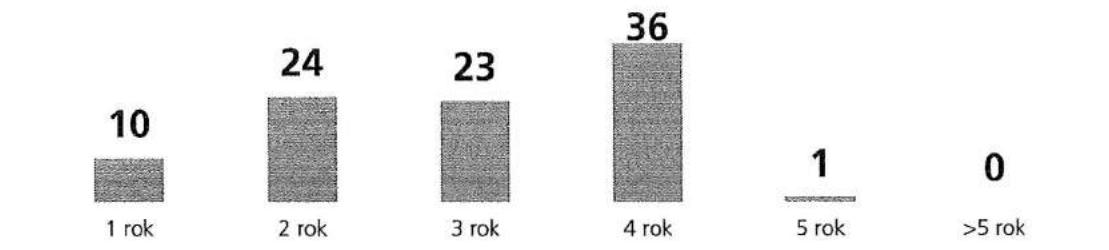
Värdeåret är 2017.

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	Kommentar
Två gemensamma terrasser	Terasserna är möblerade och alla odlingslådor har utnyttjats
Två gemensamma entréer	Entréerna är färdigställda.
Två gemensamhetslokaler	Lokalerna har iordningställts för fester och möten. Lokalen i Plaza kan även användas som övernattningslägenhet.

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 bostadrättsförvaltning AB
Teknisk Fastighetsförvaltning	Etcon Fastighetsteknik AB
Bredband, TV, Telefoni	Ownit Broadband 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

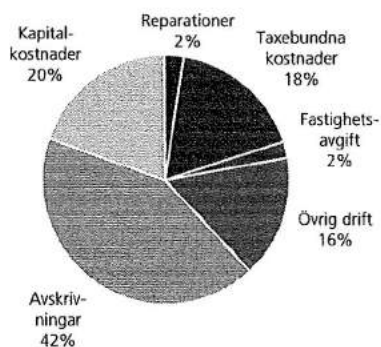
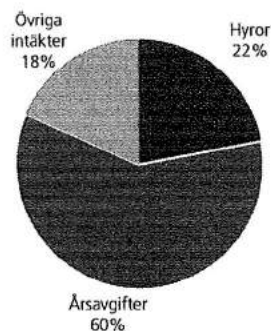
Föreningens ekonomi

Styrelsen har en ekonomisk policy för 2018-2020. I linje med denna har amorteringarna ökat från 0,5 Mkr till 2,5 Mkr under år 2019. Amorteringarna har skett på lånen med högst ränta. Avgifterna är oförändrade och likviditeten god och det finns en buffert för oförutsedda underhållskostnader. En underhållsplan finns för 25 år framåt. Samtliga garageplatser har varit uthyrda. Föreningen har övertagit administrationen av kön till bilplatserna från SBC. Lokalen i Björk är inte uthyrd, fram till och med 2020-06-30 har föreningen en hyresgaranti från Skanska.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 391 992	2 990 116
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	7 360 877	7 614 324
Finansiella intäkter	258	121
Minskning kortfristiga fordringar	0	564 642
	7 361 135	8 179 087
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 153 481	3 366 952
Finansiella kostnader	1 620 447	1 568 533
Ökning av kortfristiga fordringar	190 096	0
Minskning av långfristiga skulder	2 500 000	500 000
Minskning av kortfristiga skulder	268 714	341 726
	7 732 738	5 777 210
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 020 389	5 391 992
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-371 603	2 401 876

*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 1 377 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

Under året har föreningen amorterat 2,5 Mkr, varav 2 Mkr på lånet med högst ränta. Likviditeten är god och det finns medel för oförutsedda utgifter.

Tvåårsbesiktningen har genomförts av lägenheter och gemensamma utrymmen. Med på besiktningen var besiktningsmän, representanter från Skanska med underentreprenörer och föreningen. Det finns ett antal punkter som Skanska ska åtgärda.

Stockholm Stad har utfärdat förbud att använda balkongerna i Plaza där det finns ett balkongräcke med heltäckande balkongskiva. Anledningen är att det finns en horisontell metallprofil som barn kan klättra upp på. Skanska ska åtgärda detta. Åtgärder ska godkännas av Stockholms Stad.

Våningsnumreringen i hissarna är ändrade så att den överensstämmer med lägenheternas beteckning.

En brand har uppstått på en balkong. Brandkåren släckte och branden spred sig inte in i lägenheten. Skador uppstod på balkonggolvet, fasad och fönster. Skadorna ersätts av föreningens fastighetsförsäkring.

En inventering av fjärrkontroller till garaget och tags har genomförts.

Administrationen av kön till bilplatser i garaget har övertagits av föreningen från SBC.

Föreningen har lämnat information till medlemmarna på hemsidan, på Facebook och via medlemsbrev.

Övernattningsslägenheten i Plaza är inredd och klar. Den kan bokas på hemsidan av medlemmarna.

Styrelsen har deltagit i kurser och seminarier arrangerade bl a. av Bostadsrätterna och SBC, vår ekonomiska förvaltare.

Styrelsen har formulerat riktlinjer för till- och ombyggnader i loftlägenheterna. I två lägenheter har loften byggts ut.

Styrelsen har representanter i Sonfjällets samfällighetsförening som administrerar gården och garagefoajen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 94 st

Överlåtelser under året: 10 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 174 st

Tillkommande medlemmar: 19 st

Avgående medlemmar: 22 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 171 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	582	582	291	0
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 256	1 231	401	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	15 450	15 782	15 848	74 484
Elkostnad/m ² totalyta	80	87	22	0
Värmekostnad/m ² totalyta	75	112	26	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	9	13	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	202	196	91	0
Soliditet (%)	82	82	82	9
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-916	-824	-337	0
Nettoomsättning (tkr)	7 001	7 089	3 243	0

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	573 475	225 930	-36 742	384 287
S:a bundet eget kapital	563 629 350	225 930	-36 742	563 440 162
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 689 303	-225 930	-787 656	-675 717
Årets resultat	-916 152	-916 152	824 398	-824 398
S:a ansamlad förlust	-2 605 455	-1 142 082	36 742	-1 500 115
S:a eget kapital	561 023 895	-916 152	0	561 940 047

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-916 152
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 463 373
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-225 930
summa balanserat resultat	-2 605 455

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 605 455
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	7 000 683	7 089 399
Övriga rörelseintäkter	Not 3	360 194	524 925
Summa rörelseintäkter		7 360 877	7 614 324
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 763 676	-2 909 212
Övriga externa kostnader	Not 5	-270 740	-345 677
Personalkostnader	Not 6	-119 065	-112 062
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 503 359	-3 503 359
Summa rörelsekostnader		-6 656 840	-6 870 310
RÖRELSERESULTAT		704 037	744 014
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		258	121
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 620 447	-1 568 533
Summa finansiella poster		-1 620 189	-1 568 412
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-916 152	-824 398
ÅRETS RESULTAT		-916 152	-824 398

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	673 677 478	677 180 837
Summa materiella anläggningstillgångar	673 677 478	677 180 837
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	673 677 478	677 180 837
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	6 286	122
Övriga fordringar Not 9	1 975 078	1 791 146
Summa kortfristiga fordringar	1 981 364	1 791 268
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	5 020 389	5 391 992
Summa kassa och bank	5 020 389	5 391 992
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	7 001 753	7 183 261
SUMMA TILLGÅNGAR	680 679 231	684 364 097

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		563 055 875	563 055 875
Fond för yttre underhåll	Not 10	573 475	384 287
Summa bundet eget kapital		563 629 350	563 440 162
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 689 303	-675 717
Årets resultat		-916 152	-824 398
Summa fritt eget kapital		-2 605 455	-1 500 115
SUMMA EGET KAPITAL		561 023 895	561 940 047
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	83 855 000	116 355 000
Summa långfristiga skulder		83 855 000	116 355 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	32 500 000	2 500 000
Leverantörsskulder		409 843	373 147
Skatteskulder		372 100	930 120
Övriga skulder		1 804 719	1 724 120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	713 674	541 664
Summa kortfristiga skulder		35 800 336	6 069 050
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		680 679 231	684 364 097

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	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	4 385 869	4 380 789
Hyror lokaler momspliktiga	600 313	588 273
Hyror garage	1 021 940	1 098 517
Kabel-TV intäkter	248 160	247 940
Vattenintäkter	14 100	14 100
Varmvattenintäkter	251 477	250 916
Elintäkter	366 272	432 497
Elintäkter moms	93 488	55 569
Överlåtelse/pantsättning	0	10 976
Avgift andrahandsuthyrning	19 112	9 858
Öresutjämning	-48	-35
	7 000 683	7 089 399

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	366 960	0
Fakturerade kostnader moms	0	20 000
Övriga intäkter	-6 766	504 925
	360 194	524 925

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	179 421	154 768
	Fastighetsskötsel beställning	10 436	14 725
	Fastighetsskötsel gård beställning	10 745	0
	Snöröjning/sandning	25 723	12 689
	Städning entreprenad	65 556	67 560
	Städning enligt beställning	4 112	8 726
	Mattvätt/Hyrmattor	22 309	3 827
	Hissbesiktning	8 455	0
	Gemensamma utrymmen	57 321	16 777
	Sophantering	118 514	89 651
	Gård	7 200	19 548
	Serviceavtal	65 049	86 751
	Förbrukningsmateriel	9 063	36 336
	Brandskydd	0	29 689
		583 903	541 049
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	14 883	0
	Lokaler	0	1 826
	Gemensamma utrymmen	8 763	0
	Sophantering/återvinning	13 782	19 355
	Lås	16 976	4 607
	VVS	7 662	29 875
	Värmeanläggning/undercentral	23 398	0
	Ventilation	12 202	0
	Elinstallationer	3 886	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 748
	Hiss	4 258	12 894
	Fönster	2 754	0
	Garage/parkering	26 397	10 328
	Skador/klotter/skadegörelse	69 530	4 284
		204 489	85 917
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	36 742
		0	36 742
	Taxebundna kostnader		
	El	644 340	693 480
	Värme	600 989	898 044
	Vatten	159 682	75 908
	Sophämtning/renhållning	34 704	37 789
	Grovsopor	7 186	5 044
		1 446 900	1 710 265
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	79 590	69 646
	Samfällighetsavgift	47 000	51 700
	Bredband	221 794	221 793
		348 384	343 139
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	180 000	192 100
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 763 676	2 909 212

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Medlemsinformation	4 041	1 372
	Tele- och datakommunikation	721	0
	Juridiska åtgärder	14 820	0
	Inkassering avgift/hyra	3 820	1 700
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	9 805	15 715
	Föreningskostnader	3 376	24 022
	Styrelseomkostnader	4 041	1 480
	Fritids- och trivselkostnader	800	2 760
	Förvaltningsarvode	99 740	92 096
	Förvaltningsarvoden övriga	41 187	7 481
	Administration	13 591	14 962
	Korttidsinventarier	43 685	171 198
	Konsultarvode	23 723	5 311
	Föreningsavgifter	0	332
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 390	7 250
		270 740	345 677

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	93 000	91 000
	Sociala kostnader	26 065	21 062
		119 065	112 062

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	3 503 359	3 503 359
		3 503 359	3 503 359

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	682 435 875	682 435 875
	Utgående anskaffningsvärde	682 435 875	682 435 875
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 255 038	-1 751 679
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 503 359	-3 503 359
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 758 397	-5 255 038
	Planenligt restvärde vid årets slut	673 677 478	677 180 837
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	332 100 000	332 100 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	214 200 000	185 000 000
	Taxeringsvärde mark	175 000 000	126 210 000
		389 200 000	311 210 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	370 000 000	292 000 000
	Lokaler	19 200 000	19 210 000
		389 200 000	311 210 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	194 236	1 947
	Momsavräkning	0	8 357
	Forordningar	3 920	3 920
	Avräkning övrigt	53 100	53 100
	Avräkning brf 1	1 723 822	1 723 822
		1 975 078	1 791 146

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	384 287	158 357
	Reservering enligt stadgar	225 930	225 930
	Reservering enligt slutavräkning	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-36 742	0
	Vid årets slut	573 475	384 287

**Not
11**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsda g
SEB	2,360 %	27 480 000	29 480 000	2025-09-28
SEB	0,970 %	30 000 000	30 000 000	2020-09-28
SEB	0,560 %	30 000 000	30 000 000	2021-09-28
SEB	1,420 %	28 875 000	29 375 000	2022-09-28
Summa skulder till kreditinstitut		116 355 000	118 855 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-32 500 000	-2 500 000	
		83 855 000	116 355 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 103 855 000 kr.

Not 12

STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckningar

2019-12-31

2018-12-31

119 480 000

119 480 000

Not 13

**UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Extern revisor
Arvoden
Sociala avgifter
Ränta
Avgifter och hyror

2019-12-31

2018-12-31

0

6 250

33 000

31 000

10 369

6 728

8 431

11 441

661 874

486 245

713 674

541 664

Not 14

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT**

Resultatet av tvåårsbesiktningen av lägenheter, gemensamma ytor, installationer och mark följs upp av styrelsen. Möten genomförs med Skanska om punkter som ska åtgärdas.

Diskussioner har förts med en eventuell hyresgäst till den tomma lokalen. Skanskas hyresgaranti gäller till och med 30 juni 2020.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 7 / 5 2020

Mats Eskilson

Mats Olof Eskilson
Ledamot



Joakim Peter Charlie J Forsgren
Ledamot



Julia Elise Holmsäter
Ledamot



Johan Fredrik Linde
Ledamot



Elvy Maria Löfvenberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 / 5 2020



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 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 31 december 2019 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.

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 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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 2019 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 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 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 13/5 2020



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor