

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Björkslingan

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 2012 och 2032.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-11-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-06-11 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-21 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Thom Gisslén	Ledamot
Alexander Hallerboij	Ledamot
Erika Heineman	Ledamot
Tomas Larsson Möller	Ledamot
Hanna Strandberg	Ledamot
Mikael Strömmer	Ledamot
Pontus Åkesson	Ledamot
Andres Coca Rojas	Suppleant
Mikael Peters	Suppleant
Petter Svensson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Andres Coca Rojas, Thom Gisslén, Alexander Hallerboij, Erika Heineman, Tomas Larsson Möller, Mikael Peters, Hanna Strandberg, Mikael Strömmer, Petter Svensson och Pontus Åkesson.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Fredrik Åborg

Ordinarie Extern

MT Revision AB

Valberedning

Anna Almqvist
Camilla Eriksson
Fredrik Wassermeyer

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Regnbågen 2	2009	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna Försäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

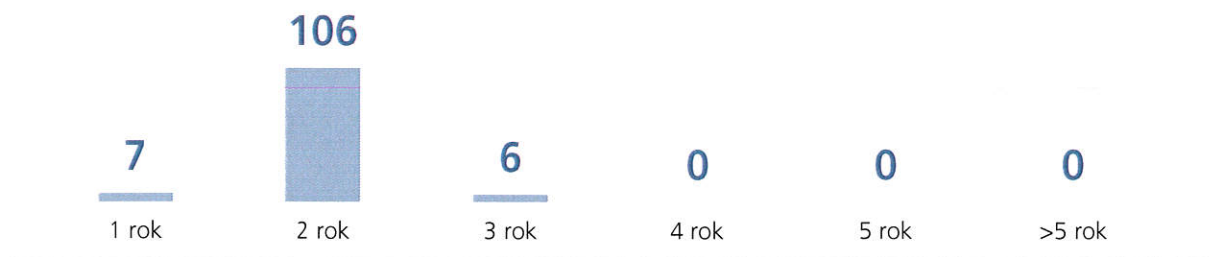
Fastigheten bebyggdes 1949 och består av 5 flerbostadshus.
Värdeåret är 1962.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 898 m², varav 7 446 m² utgör lägenhetsyta och 452 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 101 lägenheter med bostadsrätt samt 18 lägenheter och 9 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



TS #5
TM ETT
MB AH

TG

Planerat underhåll

År

Åtgärda sprickor i källarnivå Svalövsv. 2-12	2020
Byte/relining av avlopps- dagvatten- och ev kallvattenstammar källare Svalövsvägen 2-12	2020-2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Leverantör

Fastighetsskötsel	Energibevakning AB
Ekonomisk och teknisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB

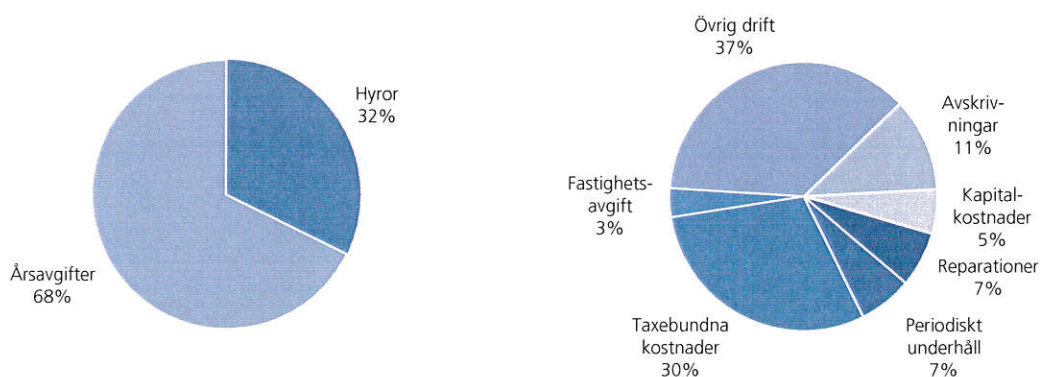
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-07-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	13 927 086	14 474 013
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 148 010	5 018 012
Finansiella intäkter	43 606	47 391
Minskning kortfristiga fordringar	6 613	11 206
Ökning av kortfristiga skulder	102 063	0
	5 300 293	5 076 609
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 558 188	5 140 704
Finansiella kostnader	295 862	226 239
Minskning av långfristiga skulder	199 189	183 995
Minskning av kortfristiga skulder	0	72 598
	5 053 239	5 623 536
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	14 174 140	13 927 086
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	247 054	-546 927

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

Fördelning av intäkter och kostnader



TG
Pä
MS
HS
EH
MH

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

Projekt

Stambyte

De liggande stammarna i de båda fastigheterna på Svalövsvägen behöver renoveras. Detta omfattar avloppsstammarna i källarnivå, och kommer inte att innebära ingrepp i lägenheterna, då dessa vertikala stammar bytts vid tidigare tillfälle. Det finns även ett behov av dränering. Då detta är ett omfattande projekt har vi valt att ta in en konsult (Fastighetsägarna) för att se över förfrågningsunderlaget som SBC tidigare tagit fram. Vår bild är att vi kan spara stora pengar genom att undersöka flera olika handlingsalternativ för hur kravspecifikation skall sättas upp innan vi går vidare i processen. Stamrenovering och dränering kommer genomföras under 2020.

Sprickbildning

I källarutrymmen på Svalövsvägen finns sprickor i ej bärande väggar som uppkommit till följd av sättningar. En beställd utredning har visat att det inte finns något hot mot fastigheten och sprickorna kommer repareras enligt framtagen rekommendation. Vi har bitt Fastighetsägarna att i samband med utredningen av stammar och dränering även se över hur vi bör hantera dessa sprickbildningar framgent.

Studenthusbygge

I samband med det planerade studenthusbygget planerades även borrning av bergvärme för nybyggnationen. Då detta sker nära föreningens mark finns risk att detta påverkar vår egna möjlighet att skaffa bergvärme i framtiden, varför det överklagades, men dessvärre slutligen avlogs. I övrigt har gräv och sprängningsarbete utfört för el- och vattenledningar i gatan. Mätpunkter har satts upp på befintliga huskroppar för att kunna följa eventuella framtida sättningar och sprickbildningar.

Rensning av cykelförråd

Under vårstädningen slutförde vi den tidigare påbörjade inventeringen och uppsamlingen av övergivna cyklar. Dessa cyklar förvarades sedan nödvändig lagstadgad tid, för att sedan forslas bort i september, efter klartecken från Polisen.

Utbyte av servisledning för kallvatten

I januari inträffade en vattenläcka på servisledningen till en av föreningens huskroppar på Simrishamnsvägen 1. Till följd av detta genomfördes en avfuktning, och servisledning från gatan till huskropp byttes ut, samt vattenmätare.

Besiktning och komplettering av samtliga skyddsrum

Under året har Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap (MSB) genomfört besiktning av föreningens samtliga skyddsrum. Efter besiktning blev föreningen ålagd att komplettera skyddsrummen med saknad materiel samt nödvändiga mindre åtgärder.

Trädgårdsarbete

Vår arborist har gjort en bedömning av våra träd, och fällt de som utgjort en fara för förbipasserande, eller för byggnader.

Städdagar

Under året har det hållits två städdagar, en på våren den 14:e april och en på hösten den 9:e november. Medlemmar och hyresgäster har då hjälpts åt att kratta löv och röja källargångar. Under vårstädningen har vi kompletterat inventeringen och uppsamlingen av övergivna cyklar som påbörjades under föregående städdag hösten 2018. Vid varje städdag har föreningen sett till att en stor container för grovsopor stått på gården.

Förvaltning

Föreningen har under året beslutat att säga upp SBC som ekonomisk förvaltare, då kostnaden varit för hög sett till servicegraden, samt konkurrerande förvaltare. Efter att ha färdigställt kravspecifikation och genomfört en upphandlingsprocess har styrelsen beslutat att anlita Nabo som ekonomisk förvaltare med start 2020-01-01. Även teknisk förvaltare har undersökts, då den befintliga förvaltaren SBC inte bedöms klara genomföra sitt tidigare

TG
TM
MS
PJ
AS
EH
AH

uppdrag tillräckligt bra. En kravspecifikation har tagits fram här med, och styrelsen är i början av januari 2020 i en upphandlingsprocess. Energibevakning är tillsvidare fastighetsskötare.

Underhållsplanen har uppdaterats av SBC där man gått igenom fastighetens aktuella status. En åtgärdslista tas fram och en jämförelse görs med Underhållsplanen för att se om den behöver revideras, eller om det behöver göras en prioritering av åtgärder.

Underleverantörer

Snöröjning

Då styrelsen bedömt att Svevia inte utfört sitt snöröjningsarbete på ett fullgott sätt, samt att tydliga riktlinjer kring snöröjning inte har funnits, har vi efter upphandling flyttat uppdraget till Snökedjan AB från år 2020.

Städning

I en långsiktig plan att minska föreningens kostnader har vi gjort en ny upphandling av städning av allmänna utrymmen. Eds Städfirma tar över från 2020.

Aptus system (porttelefoner) och nyckelhantering

Då föreningens leverantör Great Security haft långa supporttider när systemet legat nere, samt varit dyra på fysiska nycklar, tog styrelsen beslut att lägga Aptus-support på Säkerhetsintegrering och nyckelhantering på Söderlås.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 101 st

Överlåtelse under året: 13 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 144

Tillkommande medlemmar: 14

Avgående medlemmar: 13

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 145

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	560	547	537	533
Hyror/m ² hyresrättsyta	959	961	974	1 001
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 634	4 666	4 696	5 065
Elkostnad/m ² totalyta	13	13	12	10
Värmekostnad/m ² totalyta	160	155	158	162
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	25	25	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	37	29	32	35
Soliditet (%)	78	78	78	76
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-281	-920	-6 033	-6 380
Nettoomsättning (tkr)	5 137	5 018	4 975	5 058

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 446 m² bostäder och 452 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	97 682 600	0	0	97 682 600
Upplåtelseavgifter	23 872 527	0	0	23 872 527
Fond för yttre underhåll	2 514 378	1 654 744	-796 007	1 655 641
S:a bundet eget kapital	124 069 505	1 654 744	-796 007	123 210 768
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-19 799 005	-1 654 744	-124 091	-18 020 170
Årets resultat	-280 991	-280 991	920 098	-920 098
S:a ansamlad förlust	-20 079 996	-1 935 735	796 007	-18 940 268
S:a eget kapital	103 989 509	-280 991	0	104 270 500

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-280 991
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-18 144 261
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 654 744
summa balanserat resultat	-20 079 996

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	357 401
att i ny räkning överförs	-19 722 595

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	5 137 069	5 018 012
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 941	0
Summa rörelseintäkter		5 148 010	5 018 012
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 892 176	-4 302 733
Övriga externa kostnader	Not 5	-485 500	-662 617
Personalkostnader	Not 6	-180 512	-175 354
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-618 558	-618 558
Summa rörelsekostnader		-5 176 745	-5 759 262
RÖRELSERESULTAT		-28 735	-741 250
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		43 606	47 391
Räntekostnader och liknande resultatposter		-295 862	-226 239
Summa finansiella poster		-252 256	-178 848
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-280 991	-920 098
ÅRETS RESULTAT		-280 991	-920 098

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	119 415 187	120 033 745
Summa materiella anläggningstillgångar	119 415 187	120 033 745
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	119 415 187	120 033 745
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	2 850
Övriga fordringar inkl Klientmedel SBC & NABO Not 9	1 497 045	1 105 873
Summa kortfristiga fordringar	1 497 045	1 108 723
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	12 690 286	12 838 167
Summa kassa och bank	12 690 286	12 838 167
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	14 187 331	13 946 891
SUMMA TILLGÅNGAR	133 602 518	133 980 636

TG
TM
MS
HS
EH
AH

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		121 555 127	121 555 127
Fond för yttre underhåll	Not 10	2 514 378	1 655 641
Summa bundet eget kapital		124 069 505	123 210 768
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-19 799 005	-18 020 170
Årets resultat		-280 991	-920 098
Summa fritt eget kapital		-20 079 996	-18 940 268
SUMMA EGET KAPITAL		103 989 509	104 270 500
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	28 490 979	28 706 619
Summa långfristiga skulder		28 490 979	28 706 619
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	215 622	199 171
Leverantörsskulder		360 515	300 760
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	545 894	503 586
Summa kortfristiga skulder		1 122 031	1 003 517
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		133 602 518	133 980 636

TG
PJ
TH
MY
HS
EH
AH

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 anspråktagande 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	200 år	200 år
Tvättstuga	30 år	30 år
Värmeväxlare	20 år	20 år
Elcentral	20 år	20 år
Låssystem	30 år	30 år
Fönster	30 år	30 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 470 617	3 385 964
Hyror bostäder	1 364 172	1 344 511
Hyror lokaler	204 893	190 184
Hyror garage	54 384	54 384
Hyror förråd	27 600	27 600
Värmeintäkter	15 492	15 492
Öresutjämning	-89	-123
	5 137 069	5 018 012

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	7 663	0
Övriga intäkter	3 278	0
	10 941	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	102 180	108 193
	Fastighetsskötsel beställning	45 858	35 692
	Fastighetsskötsel gård beställning	42 185	19 875
	Snöröjning/sandning	100 824	179 586
	Städning entreprenad	193 504	190 240
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	136 750
	Garage	0	1 000
	Gård	5 134	9 230
	Förbrukningsmateriel	6 979	4 624
	Teleport/hissanläggning	5 924	5 924
	Störningsjour och larm	14 767	10 413
	Brandskydd	10 501	35 281
		527 856	736 807
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	0	11 739
	Tvättstuga	51 860	22 838
	Sophantering/återvinning	0	6 205
	Entré/trapphus	4 426	4 315
	Lås	26 381	23 076
	VVS	24 018	12 728
	Värmeanläggning/undercentral	0	12 535
	Elinstallationer	36 632	29 831
	Fasad	0	7 663
	Fönster	3 164	9 904
	Mark/gård/utemiljö	8 690	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 844
	Vattenskada	208 602	3 183
		363 773	145 862
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	186 964	0
	Sophantering/återvinning	0	247 500
	VVS	0	141 250
	Ventilation	0	407 257
	Mark/gård/utemiljö	170 437	0
		357 401	796 007
	Taxebundna kostnader		
	El	100 800	101 296
	Värme	1 261 732	1 214 230
	Vatten	186 434	198 982
	Sophämtning/renhållning	53 223	50 887
	Grovsopor	30 310	57 720
		1 632 499	1 623 115
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	63 922	61 463
	Tomträttsavgäld	467 400	467 400
	Kabel-TV	0	7 994
	Bredband	291 332	291 332
		822 654	828 189
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	187 993	172 753
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 892 176	4 302 733

PP AS
TM
MS
EH
AH
TG

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	306	0
	Tele- och datakommunikation	975	2 436
	Juridiska åtgärder	34 813	78 846
	Inkassering avgift/hyra	6 375	2 125
	Revisionsarvode extern revisor	17 375	17 375
	Föreningskostnader	4 999	13 388
	Styrelseomkostnader	0	4 400
	Fritids- och trivselkostnader	2 341	2 671
	Förvaltningsarvode	372 010	360 640
	Administration	4 051	3 700
	Korttidsinventarier	4 141	0
	Konsultarvode	37 964	169 096
	Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	150	7 940
		485 500	662 617

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	139 500	137 900
	Sociala kostnader	41 012	37 454
		180 512	175 354

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	319 406	319 406
	Förbättringar	299 152	299 152
		618 558	618 558

PJ AS
 JM EH
 MS AH
 TG

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början			
		124 647 957	124 647 957
Utgående anskaffningsvärde			
		124 647 957	124 647 957
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början			
		-4 614 212	-3 995 654
Årets avskrivningar enligt plan			
		-618 558	-618 558
Utgående avskrivning enligt plan			
		-5 232 770	-4 614 212
Planenligt restvärde vid årets slut			
I restvärdet vid årets slut ingår mark med			
		119 415 187	120 033 745
		52 357 632	52 357 632
Taxeringsvärde			
Taxeringsvärde byggnad			
		77 804 000	66 068 000
Taxeringsvärde mark			
		96 609 000	61 297 000
		174 413 000	127 365 000
Uppdelning av taxeringsvärde			
Bostäder			
		172 000 000	126 000 000
Lokaler			
		2 413 000	1 365 000
		174 413 000	127 365 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto			
		11 589	112
Skattefordran			
		1 603	16 843
Klientmedel hos SBC			
		1 123 649	1 088 918
Klientmedel hos NABO			
		360 204	0
		1 497 045	1 105 873

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början			
		1 655 641	1 654 897
Reservering enligt stadgar			
		1 654 744	1 654 744
Reservering enligt stämmobeslut			
		0	0
lanspråktagande enligt stadgar			
		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut			
		-796 007	-1 654 000
Vid årets slut			
		2 514 378	1 655 641

PA
TM
MS
115
KH
AH
TG

**Not
11**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	0,910 %	9 524 102	9 593 912	2020-09-07
SBAB	0,910 %	9 524 102	9 593 912	2020-09-07
SBAB	0,860 %	9 658 397	9 717 966	2023-10-11
Summa skulder till kreditinstitut		28 706 601	28 905 790	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-215 622	-199 171	
		28 490 979	28 706 619	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 628 491 kr.

Not 12

STÄLLDA SÄKERHETER

2019-12-31

2018-12-31

Fastighetsinteckningar	40 000 000	40 000 000
------------------------	------------	------------

Not 13

UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2019-12-31

2018-12-31

Vatten	49 871	0
Arvoden	94 000	91 000
Sociala avgifter	29 535	28 592
Ränta	2 068	138
Avgifter och hyror	367 222	383 856
Brandskydd	3 198	0
	545 894	503 586

Not 14

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Förvaltning

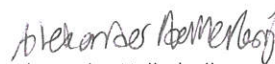
I januari beslutades att anlita Nabo även till teknisk förvaltning och fastighetsskötsel, efter en omfattande upphandlingsprocess. De tillträder 2020-03-01.

Styrelsens underskrifter

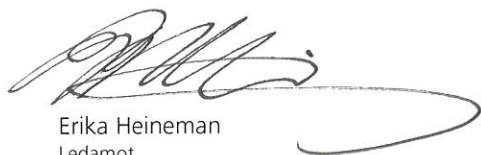
STOCKHOLM den 26 / 02 , 2020



Thom Gisslén
Ledamot



Alexander Hallerboij
Ledamot



Erika Heineman
Ledamot



Tomas Larsson Möller
Ledamot



Hanna Strandberg
Ledamot



Mikael Strömmer
Ledamot



Pontus Åkesson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 / 3 2020



Fredrik Åborg
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Björkslingan

Org.nr 769617-7737

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Björkslingan 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, 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 Björkslingan för räkenskapsåret 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:

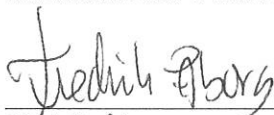
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Stockholm den 2 mars 2020



Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor