

Styrelsen för Brf Björnroten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.  
Alla belopp anges i kronor om inte annat anges.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen äger fastigheterna Björnroten 1, Blåduvan 1 och Bolmörten 1 i Nyköpings kommun som färdigställdes år 1949-52 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 1 september 2016. Föreningen har sitt säte i Södermanlands län, Nyköpings kommun.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa. Fr o m 2022-01-01 i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 juni 2021. På stämman deltog 32 medlemmar varav 32 var röstberättigade.

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämman har varit

Harri Manninen	Ordförande	i tur att avgå
Hanna Gustafsson	Vice ordförande	i tur att avgå
Hans Östlund	Sekreterare	i tur att avgå
Anna Östrand	Ledamot	vald t o m 2023
Nicolas Serrano-Nielson	Ledamot	vald t o m 2023
Britt Marie Bruno Asp	Suppleant	vald t o m 2023

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av dess ordinarie ledamöter.

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 11 protokollförda sammanträden, en extrastämma plus årsstämman.

#### Revisor

Revisorer har under året varit Annika Forslund samt en av MT Revision utsedd revisor.

## Valberedning

Valberedning har varit Camilla Engren och Lotta Hirwing.

## Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheterna Björnroten 1, Blåduvan 1 och Bolmörten 1 i Nyköpings kommun med adress Ahlbergers väg 6, 8, 11A-11F, 13A, 13B, 15, 17 och 19. Husen färdigställdes år 1949-1952 och innehåller 91 bostäder om 4 895 m<sup>2</sup>, 5 lokaler, samt 9 garageplatser 32 parkeringsplatser.

Samtliga platser administreras av styrelsen och en lokal används som föreningslokal.

### Lägenhetsfördelning:

13 st.	1 rum och kök/kokskåp
49 st.	2 rum och kök
27 st.	3 rum och kök
2 st.	4 rum och kök

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Stambyte	2003
Lägenhetsdörrar	2003
Fönster och balkongdörrar	2007
Ny trapphusbelysning Ahlbergers väg 6	2016
Stambyten badrum i 5 lgh.	2016/2017
Miljöhus	2016/2017
Vidtagna åtgärder mot felaktiga utförda arbeten på avloppsstammar	2017
Bokningstavla i tvättstuga	2018
Byte frekvensstyrning hissanläggning	2018
Nya uteplatser, 3 st Ahlbergers väg 11	2020
Ny tvättmaskin i tvättstuga Ahlbergers väg 15	2020

## Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
Finab Fast.service AB	Snöröjning, lokalvård, trädgårdsskötsel
Vattenfall AB	Elavtal, el och nät
Vattenfall AB	Fjärrvärme
Nyköpings Kommun	Vatten och renhållning
Gästbudsstaden	Bredband
Trygg-Hansa	Fastighetsförsäkringar
Otis	Hissar
Securitas	Bevakningstjänst / Störningsjour
Sörmlandskustens VVS	Underhåll VA

Som vicevärd/fastighetsskötare har Harri Manninen fungerat.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll / Investeringar

Inga större underhållsåtgärder har gjorts under året.

Föreningens underhållsplan, som revideras varje år, omarbetades under våren 2016. Nu gällande underhållsplan fastställdes av styrelsen 2020-11-03. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

### Medlemsinformation

Under räkenskapsåret har 13 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 100 varav röstberättigade 91.

För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

## Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2021	2020	2019	2018	2017
Årsavgifter bostäder, tkr	3 418	3 418	3 418	3 418	3 418
Årets resultat, tkr	930	971	994	1 078	819
Balansomslutning, tkr	20 494	19 765	18 885	18 320	17 509
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	698	698	698	698	698
Driftskostnad, kr/kvm*	356	304	310	282	250
Ränta, kr/kvm	25	31	46	45	58
Lån, kr/kvm	1 898	1 952	2 005	2 058	2 111
Fond för yttre underhåll, tkr	3 813	3 638	3 632	3 315	2 987
Soliditet (%)	51	48	45	41	37

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

### Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2013-01-01 och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 698 kr/m<sup>2</sup>.



### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	97 804	1 431 126	3 638 215	3 306 276	971 008	9 444 429
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				971 008	-971 008	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			175 000	-175 000		0
Årets resultat					929 608	929 608
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>97 804</b>	<b>1 431 126</b>	<b>3 813 215</b>	<b>4 102 284</b>	<b>929 608</b>	<b>10 374 037</b>

### Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	4 102 284
Årets resultat	<u>929 608</u>
	<b>5 031 892</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Till balanserat resultat överförs	<u>5 031 892</u>
	<b>5 031 892</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2021-12-31</b>	<b>-2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 559 593	3 549 366
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 559 593</b>	<b>3 549 366</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 740 673	-1 506 877
Övriga externa kostnader	4	-197 189	-167 397
Underhåll enligt plan	5	0	-169 258
Personalkostnader och arvoden	6	-204 665	-226 306
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-366 033	-366 033
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 508 560</b>	<b>-2 435 871</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 051 033</b>	<b>1 113 495</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 632	8 134
Räntekostnader och liknande resultatposter		-123 057	-150 621
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-121 425</b>	<b>-142 487</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>929 608</b>	<b>971 008</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>929 608</b>	<b>971 008</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	12 017 037	12 383 070
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	8	125 172	31 407
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>12 142 209</b>	<b>12 414 477</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>12 142 209</b>	<b>12 414 477</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 141	5 137
Övriga fordringar		3 925	3 925
Avräkningskonto HSB Södermanland		7 399 838	6 356 345
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	93 944	136 175
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>7 502 848</b>	<b>6 501 582</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	849 211	849 117
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>849 211</b>	<b>849 117</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 352 059</b>	<b>7 350 699</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>20 494 268</b>	<b>19 765 176</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		97 804	97 804
Upplåtelseavgifter		1 431 126	1 431 126
Fond för yttre underhåll		3 813 215	3 638 215
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 342 145</b>	<b>5 167 145</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 102 284	3 306 276
Årets resultat		929 608	971 008
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>5 031 892</b>	<b>4 277 284</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>10 374 037</b>	<b>9 444 429</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	7 434 426	7 001 460
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 434 426</b>	<b>7 001 460</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	13	1 855 636	2 551 702
Leverantörsskulder		209 365	227 728
Aktuella skatteskulder		3 864	8 256
Övriga skulder	14	19 844	21 170
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	597 096	510 431
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 685 805</b>	<b>3 319 287</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>20 494 268</b>	<b>19 765 176</b>



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 38 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,36 %.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

#### Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningen har inget underskottsavdrag.

### Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Årsavgifter	3 417 888	3 417 888
Hyror	142 068	142 068
Hyresbortfall	-18 208	-24 728
Övriga intäkter	17 844	14 138
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 559 592</b>	<b>3 549 366</b>



### Not 3 Driftskostnader

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	34 621	8 389
Löpande underhåll	63 506	68 823
Elavgifter	80 171	82 668
Uppvärmningsavgifter	832 483	658 661
Vatten och avlopp	203 945	192 916
Sophämtning	44 397	38 542
Försäkringar	109 358	102 691
Kabel-TV/bredband	2 936	3 377
Fastighetsskötsel	262 460	226 645
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	102 820	102 820
Övriga kostnader	3 976	21 344
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>1 740 673</b>	<b>1 506 876</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Revisionsarvoden	21 563	20 875
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	103 244	103 244
Övriga förvaltningskostnader	700	1 500
Konsultarvoden	31 250	0
Bankkostnader	1 200	1 430
Möteskostnader	1 532	0
Överlåtelseavgift	10 702	10 524
Pantförskrivningsavgift	8 096	7 508
Kreditupplysning	2 160	1 215
Kontorsmaterial och trycksaker	3 984	10 293
Mobiltelefon	4 783	3 640
Datakommunikation	645	0
Övriga externa kostnader	7 230	7 070
Inkassokostnader	99	99
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>197 188</b>	<b>167 398</b>

### Not 5 Underhåll enligt plan

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Underhåll enligt plan	0	169 258
<b>Summa underhåll enligt plan</b>	<b>0</b>	<b>169 258</b>

## Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Löner anställda	75 000	75 000
Arvode styrelse	95 600	92 600
Arvode föreningsvald revisor	1 000	1 000
Övriga arvoden	0	2 550
Kostnadsersättningar	0	1 914
Sociala avgifter	31 065	52 543
Övriga personalkostnader	2 000	700
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>204 665</b>	<b>226 307</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

## Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2079.  
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1960.

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	28 042 475	28 042 475
Ingående anskaffningsvärde mark	417 000	417 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>28 459 475</b>	<b>28 459 475</b>
Ingående avskrivningar	-16 076 405	-15 710 372
Årets avskrivningar	-366 033	-366 033
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-16 442 438</b>	<b>-16 076 405</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12 017 037</b>	<b>12 383 070</b>
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	24 200 000	24 200 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	322 000	322 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	9 000 000	9 000 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>33 522 000</b>	<b>33 522 000</b>

Fastighetsbeteckning: Björnroten 1, Blåduvan 1 och Bolmörten 1

### Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 407	0
Inköp	93 765	31 407
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>125 172</b>	<b>31 407</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>125 172</b>	<b>31 407</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	93 944	136 175
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>93 944</b>	<b>136 175</b>

### Not 10 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Företagskonto	5 240	6 779
Placeringskonto	254 687	254 687
Sparbank kto Företag	589 284	587 651
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>849 211</b>	<b>849 117</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Swedbank Hypotek	1,60	2022-06-22	1 606 244	1 619 952
Sörmlands Sparbank	1,58	2021-08-30	0	2 381 067
SEB Bolån	1,10	2024-12-28	2 401 488	2 484 944
SEB Bolån	1,14	2025-12-28	2 993 731	3 067 199
SEB Bolån	1,30	2026-09-28	2 288 599	0
			<b>9 290 062</b>	<b>9 553 162</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-1 591 085	-2 288 599
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-264 551	-263 103
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>7 434 426</b>	<b>7 001 460</b>

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank.

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 076 059	1 068 647
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	7 949 452	8 221 412

#### Not 12 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Uttaga fastighetsinteckningar	23 424 200	23 424 200
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>23 424 200</b>	<b>23 424 200</b>

#### Not 13 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	1 855 636	2 551 702
<b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>1 855 636</b>	<b>2 551 702</b>

#### Not 14 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Personalens källskatt	1 875	1 875
Lagstadgade sociala avgifter	638	1 964
Medlemmars reparationsfond/inre fond	17 331	17 331
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>19 844</b>	<b>21 170</b>

#### Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	17 331	17 331
Uttag under året	0	0
<b>Utgående värde</b>	<b>17 331</b>	<b>17 331</b>

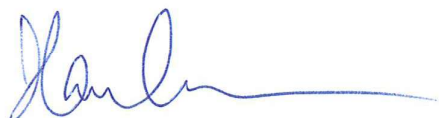
## Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	6 713	10 433
Förutbetalda hyror och avgifter	292 501	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	294 838	216 885
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	0	283 113
Avtalsplacerade betalningar	3 044	0
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>597 096</b>	<b>510 431</b>

Nyköping 2022-04-19



Harri Manninen



Hanna Gustafsson



Hans Östlund



Anna Östrand



Nicolas Serrano-Nielsen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-05-04



Annika Forslund  
Av föreningen vald revisor

MT Revision AB



Robert Malmer  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Bostadsrättsföreningen Björnroten

Org.nr 719000-3488

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Björnroten för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Björnrotens finansiella ställning per den 2021-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman 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 Bostadsrättsföreningen Björnroten 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 bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### *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 bolagets 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 bolagets 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 ett bolag 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 Bostadsrättsföreningen Björnroten för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Björnroten 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 bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets 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 bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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 bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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 bolagets 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 bolagets 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 bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Nyköping den 4 maj 2022



---

Robert Malmer  
Auktoriserad revisor