



ÅRSREDOVISNING 2019



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Styrelsen för Brf Björnroten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

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. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 juni 2019. På stämman deltog 22 medlemmar varav 19 var röstberättigade.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämman har varit

Harri Manninen.	Ordförande	vald t o m stämman 2021
Magnus Rönberg.	Vice ordförande.	vald t o m stämman 2021
Hans Östlund.	Sekreterare.	i tur att avgå
Anna Östrand.	Ledamot.	vald t o m stämman 2021
Eva-Lotta Lindberg	Ledamot	i tur att avgå
Eric Lindberg	Ledamot	i tur att avgå
Britt Marie Bruno Asp	Suppleant	vald t o m stämman 2021
Hanna Gustafsson	Suppleant	i tur att avgå

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

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 15 st. protokollförda sammanträden. *ljk*

Revisor

Revisorer har under året varit Annika Forslund med auktoriserad revisor från PwC, valda av föreningen.

Valberedning

Valberedning finns ej utsedd.

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 m², 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

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
HSB Södermanland	Snöröjning, jour
Finab Fast.service AB	Snöröjning, lokalvård, trädgårdsskötsel fr o m 1/1 2019
Städarna AB	Lokalvård t o m 21/3 2019
Vattenfall AB	Elavtal, el och nät
Vattenfall AB	Fjärrvärme
Nyköpings Kommun	Vatten och renhållning
Tyfon Svenska AB	Bredband <i>gn</i>

Trygg Hansa	Fastighetsförsäkringar
Otis	Hissar
Securitas	Bevakningstjänst / Störningsjour

Som vicevärd/fastighetsskötare har Harri Manninen fungerat.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll / Investeringar

Större underhållsåtgärder/investeringar som har utförts under året:

Inköp och installation av nytt torkskåp.

Föreningens underhållsplan uppdateras varje år av styrelsen. Nu gällande underhållsplan fastställdes av styrelsen 2010-06-21. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Övrig föreningsinformation

Rensning av takrännor med hjälp av mobilkran utfördes på Ahlbergers väg 6 under året.

Medlemsinformation

Under räkenskapsåret har 12 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 101 varav röstberättigade 91.

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

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2015/16 (18 mån)	2014/15
Årsavgifter bostäder, tkr	3 418	3 418	3 418	5 135	3 524
Årets resultat, tkr	994	1 078	819	1 232	229
Balansomslutning, tkr	18 885	18 320	17 509	18 505	19 509
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	698	698	698	698	720
Driftskostnad, kr/kvm*	310	282	250	367	239
Ränta, kr/kvm	46	45	58	90	109
Lån, kr/kvm	2 005	2 058	2 111	2 471	2 857
Fond för yttre underhåll, tkr	3 632	3 315	2 987	3 073	3 414
Soliditet (%)	45	41	37	30	22

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/m². *gn*

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	3 314 557	1 557 804	1 077 914	7 479 205
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				1 077 914	-1 077 914	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			400 000	-400 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-82 084	82 084		0
Årets resultat					994 216	994 216
Belopp vid årets utgång	97 804	1 431 126	3 632 473	2 317 802	994 216	8 473 421

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 317 802
Årets resultat	<u>994 216</u>
	3 312 018

Styrelsen föreslår följande disposition

Till balanserat resultat överförs	<u>3 312 018</u>
	3 312 018

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

lgn

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 525 704	3 508 540
Övriga rörelseintäkter	3	40 629	41 904
Summa rörelseintäkter		3 566 333	3 550 444
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 518 436	-1 381 633
Övriga externa kostnader	5	-166 892	-178 015
Underhåll enligt plan	6	-82 084	-71 200
Personalkostnader och arvoden	7	-227 727	-253 545
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-381 513	-375 357
Summa rörelsekostnader		-2 376 652	-2 259 750
Rörelseresultat		1 189 681	1 290 694
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27 360	6 656
Räntekostnader och liknande resultatposter		-222 825	-219 436
Summa finansiella poster		-195 465	-212 780
Resultat efter finansiella poster		994 216	1 077 914
Årets resultat		994 216	1 077 914



HSB - där möjligheterna bor

Brf Björnroten
Org.nr 719000-3488

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

12 749 104

13 007 492

Summa materiella anläggningstillgångar

12 749 104

13 007 492

Summa anläggningstillgångar

12 749 104

13 007 492

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

3 951

4 136

Övriga fordringar

3 934

31 776

Avräkningskonto HSB Södermanland

5 265 881

4 192 562

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

26 082

106 568

Summa kortfristiga fordringar

5 299 848

4 335 042

Kassa och bank

Kassa och bank

10

835 896

977 138

Summa kassa och bank

835 896

977 138

Summa omsättningstillgångar

6 135 744

5 312 180

SUMMA TILLGÅNGAR

18 884 848

18 319 672 *gjn*



HSB - där möjligheterna bor

Brf Björnroten
Org.nr 719000-3488

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		97 804	97 804
Upplåtelseavgifter		1 431 126	1 431 126
Fond för yttre underhåll		3 632 473	3 314 557
Summa bundet eget kapital		5 161 403	4 843 487

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		2 317 802	1 557 804
Årets resultat		994 216	1 077 914
Summa fritt eget kapital		3 312 018	2 635 718

Summa eget kapital

8 473 421 **7 479 205**

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11, 12	4 001 022	6 674 278
Summa långfristiga skulder		4 001 022	6 674 278

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	13	5 813 927	3 401 269
Leverantörsskulder		183 258	250 905
Aktuella skatteskulder		7 800	3 778
Övriga skulder	14	21 170	21 261
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	384 250	488 976
Summa kortfristiga skulder		6 410 405	4 166 189

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

18 884 848 **18 319 672** *gn*

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 40 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

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter	3 417 888	3 417 888
Hyrer	97 588	98 288
Hyresbortfall	-19 928	-23 528
Övriga intäkter	30 155	15 891
Summa nettoomsättning	3 525 703	3 508 539

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Övriga ersättningar och intäkter	40 629	41 904
Summa övriga rörelseintäkter	40 629	41 904

Not 4 Driftskostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	-2019-12-31	-2018-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	3 580	17 513
Löpande underhåll	130 291	82 835
Elavgifter	87 488	88 942
Uppvärmningsavgifter	656 812	618 396
Vatten och avlopp	159 891	185 639
Sophämtning	37 346	36 846
Försäkringar	96 424	96 428
Kabel-TV/bredband	3 377	2 876
Fastighetsskötsel	235 414	138 107
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	102 820	98 850
Övriga kostnader	4 994	15 200
Summa driftskostnader	1 518 437	1 381 632

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	-2019-12-31	-2018-12-31
Revisionsarvoden	19 250	18 625
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	100 496	96 424
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	0	3 228
Övriga förvaltningskostnader	2 127	900
Konsultarvoden	0	23 016
Bankkostnader	1 737	0
Möteskostnader	3 297	247
Fritidsverksamhet	845	0
Överlåtelseavgift	15 321	7 928
Pantförskrivningsavgift	7 875	11 766
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	1 972	0
Kreditupplysning	2 430	1 620
Kontorsmaterial och trycksaker	721	3 372
Mobiltelefon	3 657	3 644
Datakommunikation	0	436
Övriga externa kostnader	6 940	6 810
Inkassokostnader	225	0
Summa övriga externa kostnader	166 893	178 016

Not 6 Underhåll enligt plan

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Underhåll enligt plan	82 084	71 200
Summa underhåll enligt plan	82 084	71 200

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Löner anställda	75 000	80 476
Arvode styrelse	93 000	93 600
Arvode föreningsvald revisor	2 000	1 000
Övriga arvoden	0	5 476
Kostnadsersättningar	560	2 009
Sociala avgifter	57 167	60 935
Övriga personalkostnader	0	10 049
Summa personalkostnader och arvoden	227 727	253 545

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 8 Byggnader och mark

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

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	27 919 350	27 919 350
Ingående anskaffningsvärde mark	417 000	417 000
Årets investeringar	123 125	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 459 475	28 336 350
Ingående avskrivningar	-15 328 859	-14 953 502
Årets avskrivningar	-381 513	-375 357
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 710 372	-15 328 859
Utgående redovisat värde	12 749 103	13 007 491

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	24 200 000	22 400 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	322 000	1 005 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	9 000 000	7 200 000
Totalt taxeringsvärde	33 522 000	30 605 000

Fastighetsbeteckning: Björnroten 1, Blåduvan 1 och Bolmörten 1
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 082	106 568
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 082	106 568

Not 10 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Företagskonto	53 490	19 579
Placeringskonto	260 687	560 687
Sparbank kto Företag	521 719	396 871
Summa kassa och bank	835 896	977 137

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank Hypotek	1,60	2022-06-22	1 632 347	1 643 553
Sörmlands Sparbank	1,58	2021-08-30	2 473 535	2 566 003
Swedbank Hypotek	1,74	2020-09-25	2 568 400	2 651 856
Swedbank Hypotek	1,38	2020-12-22	3 140 667	3 214 135
			9 814 949	10 075 547
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-5 570 510	-3 140 667
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-243 417	-260 602
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			4 001 022	6 674 278

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	973 668	1 042 408
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	8 597 864	8 759 303

Not 12 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Uttaga fastighetsinteckningar	15 224 200	15 224 200
Summa ställda säkerheter	15 224 200	15 224 200

Not 13 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	5 813 927	3 401 269
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	5 813 927	3 401 269

Not 14 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	1 875	1 935
Lagstadgade sociala avgifter	1 964	1 995
Medlemmars reparationsfond/inre fond	17 331	17 331
Summa övriga kortfristiga skulder	21 170	21 261

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	17 331	21 264
Uttag under året	0	-3 933
Utgående värde	17 331	17 331

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	19 484	22 445
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	140 313	215 174
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	224 453	251 355
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	384 250	488 974

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets utgång har spridningen av Coronaviruset klassificerats som en pandemi. Vi har särskilt beaktat hur effekterna av COVID-19 utbrottet kan komma att påverka föreningens framtida utveckling eller risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att påverkan på föreningen är begränsad.

Nyköping 2020- 06-01


Harri Manninen


Magnus Rönnberg


Hans Östlund

Eva-Lotta Lindberg




Eric Lindberg

Anna Östrand



Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-06-01



Annika Forslund
Av föreningen vald revisor

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB



Sofie Gustafsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Björnroten org.nr 719000-3488

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Björnroten för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den ej kvalificerade revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 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 föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 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 information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min (vår) 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 vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 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 informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den ej kvalificerade revisorns ansvar

Vi har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Bostadsrättsföreningen Björnroten för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 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

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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Linköping 2020-06-01

Nyköping 2020-06-01

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Sofie Gustafsson
Auktoriserad revisor *gn*


Annika Forslund
Av föreningen vald revisor

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggnings-tillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

