

Årsredovisning
för
Brf Björktrasten

769610-4251

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Björktrasten, med säte i Tyresö, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt 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.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 18 november 2015.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2004-03-26 del av fastigheten Järnet 7 (nuvarande Järnet 9) i Tyresö kommun. Föreningen innehåller 60 bostadsrättslägenheter i tre flerbostadshus. I anslutning finns ett garage med 66 parkeringsplatser.

Bergvärmeanläggning för brf. Björktrasten med tillhörande borrhål ingår nu i Björktrastens ägande och ansvar.

Lägenhetsfördelning:

1 st	1,5 rum och kök
16 st	2 rum och kök
25 st	3 rum och kök
12 st	4 rum och kök
6 st	4/5 rum och kök

Den totala bostadsarean är c:a 4.735 kvm och tomtarealen uppgår till 5.338 kvm.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa Försäkrings AB. Styrelseansvar ingår i försäkringen.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen ingår i en gemensamhetsanläggning avseende bl.a gemensamhetslokal, grönytor, gångvägar, ledningar och gästparkering. Gemensamhetsanläggningen drivs av en delägarförvaltning dit varje förening, Björktrasten Tornsvälan och Silvertärnan tillsatt vardera två representanter. Där tas beslut i gemensamma förhandlingar och fördelning av gemensamma kostnader.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

F.o.m. 2016 är fastigheten belagd med full fastighetsavgift.

Taxeringsvärdet har med nuvarande lagstiftning ingen avgörande betydelse.

Fastighetsavgift kommer att debiteras för inkomståret 2018 med 80 700 kr.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 60 800 000 kr, varav byggnadsvärdet är 47 000 000 kr och markvärde 13 800 000 kr.
Värdeår är 2005.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning sköts av Wättinge Mark och Miljö.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 682 kr/kvm boyta per år.

Föreningen tekniska status

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter sänkta lånekostnader, alternativt höjda månadsavgifter. Den bergvärmeentreprenad som utförts har sänkt kostnaden för energi. Avsättning till fond för yttre underhåll sker enligt upprättad underhållsplan, vilken rekommenderar en avsättning med 149.000 kr. Underhållsplanen uppdateras årligen.

Föreningens ekonomi

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet, vilken registrerades hos Bolagsverket 2005-03-24.

Föreningens lån

Planenlig amortering har under året skett med 200 000 kr

Föreningen har fyra lån i Stadshypotek enligt nedan:

Stadshypotek	15 000 000 kr	Bundet till 2021-09-30	0,94 %
Stadshypotek	12 000 000 kr	Bundet till 2020-09-30	1,04 %
Stadshypotek	7 500 000 kr	Bundet till 2019-09-01	1,15 %
Stadshypotek	16 850 000 kr	Bundet till 2021-04-30	0,94 %
Avgår kortfristig del	<u>- 200 000 kr</u>	D.v.s samma som planenlig amortering	
	51 550 000 kr		

Det positiva saldot på Handelsbankens affärskonto var 104 642,42 kr den 31 december 2018.

På föreningens klientkontot hos Fastum var saldot vid årsskiftet 1 366 032,42 kr.

Saldot på föreningens konto hos SBAB var vid årsskiftet 3 225 313,59 kr.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 17 maj 2018 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Anders Williamson	AW	ordförande
	Camilla Selander	CS	sekreterare
	Britt-Marie Börjesson	BMB	
	Monica Andersson	MA	
Suppleanter	Gunnar Nyman	GN	
	Kenneth Smedlund	KS	
	Kjell Ignberg	KI	
	Sven Bergqvist	SB	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg-Hansa Försäkrings AB.

Revisorer

Lena Normann
HQV Stockholm AB

ordinarie

Valberedning

Stig Lind
Agneta Kolm
Eva Dittmer

sammankallande

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi är mycket god med hjälp av den fortsatt låga räntenivån, vilket gjort att föreningen vid omsättningstillfällen, beslutat att förlänga de bundna ränteperioderna.

Två lån har under året omförhandlats till goda villkor, vilket tryggar vår närmaste framtid.

Energiförbrukningen har med hjälp av bergvärmten följts kontinuerligt och fungerar tillfredsställande.

Vi har under året bytt ut garageportens öppning och stängning med nya magnetslingor i marken, vilket gjorde att vi inte hade några incidenter med att garageporten stannat i öppet läge.

Vi har också haft en OVK-besiktning och fått ett godkännande för nio år framåt.

Styrelsens bedömning är att föreningen är välfungerande och välmående.

Övriga händelser framgår av arbetsgruppernas berättelser nedan.

Arbetsgruppernas berättelse

Ekonomi, garage, nycklar (SB, AW, BMB, CS)

Gruppen har mot bakgrund av upprättad budget för 2019 föreslagit oförändrade hyror även detta år. Omsättningsförhandlingar av föreningens lån har givet ett bra resultat.

Husnyckelkartotek och nyckelkomplettering sköts av gruppen. Gruppen sköter även medlemsförteckning, namnskyltning och porttelefonisystem.

Fastighetsfrågor (GN, MW, KI)

Automatmanövreringen till garageporten har bytts ut från rörelsedeckare till nergjuten öppningsslinga, vilket innebär tryggare manöverfunktion. Vi väntar fortfarande leverans av starkare fjärrkontrollsmanövrering. Under hösten har tvättstugans samtliga maskiner funktionsbesiktigats och erforderliga justeringar har genomförts. En utvändig jalousi på en av glaskuporna har tvingats repareras via skylift.

Trädgårdsgruppen (MA)

Löpande vår- samt höstunderhåll har skett under året, och föreningen har även fyllt på ny jord i samtliga rabatter mot Industrivägen.

Energigruppen (SB, KS, KI)

Övervakning av energiförbrukning och kostnader för berg- och fjärrvärme samt el sker kontinuerligt och samarbetet med serviceföretaget Enstar är välfungerande.

Kostnader för enskilda hushålls elförbrukning utdebiteras med jämt mellanrum.

Delägarförvaltningen (AW, GN, KI)

Uthyrning av gemensamhetslokalen har utförts av varsin föreningsprepresentant. Samordning har skett under Monica Andersson. Snöröjning för de tre föreningarna har i likhet med senaste åren handlats upp genom Björkbackens försorg. Avtalskostnader till tidigare överenskomna villkor. Samarbetet har skett med glädjande små brister. Röjningen har enligt gruppens åsikt skett på ett bra sett. Ett antal samplaneringsfrågor har diskuterats med Wallenstam angående utnyttjande av föreningarnas mark vid deras pågående byggnation.

Städningsgruppen (MA, GN)

Samarbetet med vår städentreprenör har fortsatt på det uppskattade och trivsamma sätt som förra året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar uppgick till 85 den 31 december 2018.

Under året har 2 överlåtelser av bostadsrätter skett i föreningen.

Överlåtelse och pantförskrivningsavgift debiteras enligt föreningens stadgar.

Flerårsöversikt (tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 953	3 949	3 955	4 248
Resultat efter finansiella poster	-123	-93	-47	56
Årets resultat exkl avskrivningar	1 114	1 145	1 191	1 294
Soliditet (%)	60,33	60,24	60,17	60,14
Skuldränta (%)	1,00	1,13	1,23	2,13
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång (kr)	10 845	10 899	10 941	10 983
Fastighetens belåningsgrad (%)	39	39	39	39
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	682	686	686	747

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Fastighetens belåningsgrad (%)

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till balansomslutningen.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	76 660 000	1 697 081	1 206 341	-92 914	79 470 508
Disposition av föregående års resultat:		149 000	-241 914	92 914	0
Årets resultat				-123 416	-123 416
Belopp vid årets utgång	76 660 000	1 846 081	964 427	-123 416	79 347 092

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	964 427
årets förlust	-123 416
	841 011
disponeras så att	
Upplöses från underhållsfond	-157 708
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	149 000
i ny räkning överföres	849 719
	841 011

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 952 913	3 948 526
Övriga rörelseintäkter		53 525	3 231
Summa rörelseintäkter		4 006 438	3 951 757
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 091 566	-1 940 508
Övriga externa kostnader	4	-193 388	-193 933
Personalkostnader	5	-109 425	-97 665
Avskrivningar		-1 237 878	-1 237 878
Summa rörelsekostnader		-3 632 257	-3 469 984
Rörelseresultat		374 181	481 773
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 168	10 770
Räntekostnader och liknande resultatposter		-508 765	-585 456
Summa finansiella poster		-497 597	-574 686
Resultat efter finansiella poster		-123 416	-92 913
Årets resultat		-123 416	-92 913

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	126 537 457	127 775 335
Summa materiella anläggningstillgångar		126 537 457	127 775 335
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	47 500	47 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		47 500	47 500
Summa anläggningstillgångar		126 584 957	127 822 835
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 525	650
Övriga fordringar	8	1 466 389	1 396 183
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	134 532	129 818
Summa kortfristiga fordringar		1 609 446	1 526 651
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 329 956	2 575 038
Summa kassa och bank		3 329 956	2 575 038
Summa omsättningstillgångar		4 939 402	4 101 689
SUMMA TILLGÅNGAR		131 524 359	131 924 524

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		76 660 000	76 660 000
Fond för yttre underhåll		1 846 081	1 697 081
Summa bundet eget kapital		78 506 081	78 357 081
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		964 427	1 206 341
Årets resultat		-123 416	-92 913
Summa fritt eget kapital		841 011	1 113 428
Summa eget kapital		79 347 092	79 470 509
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	51 150 000	51 350 000
Summa långfristiga skulder		51 150 000	51 350 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	200 000	200 000
Leverantörsskulder		102 464	141 300
Skatteskulder		159 120	154 500
Övriga skulder		46 425	41 666
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	519 258	566 549
Summa kortfristiga skulder		1 027 267	1 104 015
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		131 524 359	131 924 524

Kassaflödesanalys	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-123 416	-92 913
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 237 878	1 237 878
Förändring skatteskuld/fordran		4 620	41 160
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 119 082	1 186 125
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-7 875	19 436
Förändring av kortfristiga fordringar		-53 335	-47 039
Förändring av leverantörsskulder		-38 836	-63 597
Förändring av kortfristiga skulder		-42 531	6 684
Kassaflöde från den löpande verksamheten		976 505	1 101 609
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-200 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-200 000	-200 000
Årets kassaflöde		776 505	901 609
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		3 919 485	3 017 877
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		4 695 990	3 919 486

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20 år

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	3 242 899	3 242 899
P-plats och garage	504 700	505 450
Elavgifter	205 314	200 177
	3 952 913	3 948 526

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	57 494	67 275
Trädgårdsskötsel	58 368	114 261
Städkostnader	77 324	77 278
Hyra av entrémattor	16 991	16 058
Snöröjning/sandning	23 975	51 216
Serviceavtal	3 164	264
Hisskostnader	47 930	62 068
Portar	0	4 188
Besiktningkostnader	238	17 438
Gemensamhetsanläggning	16 134	34 685
Reparationer	232 889	30 655
Trädgård och utemiljö	7 916	5 650
Planerat underhåll	157 708	187 448
Fastighetsel	581 493	479 478
Uppvärmning	210 261	186 475
Vatten och avlopp	179 862	196 786
Avfallshantering	169 673	136 680
Försäkringskostnader	61 080	56 683
Självrisker	22 700	49 416
Kabel-tv	43 847	43 160
Bredband	121 230	122 335
Förbrukningsmaterial	1 288	1 011
	2 091 565	1 940 508

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Fastighetsavgift	80 700	78 420
Telefoni	6 389	9 971
Porto	3 992	3 750
Revisionsarvode	15 875	15 000
Ekonomisk förvaltning	71 989	70 875
Bankkostnader	3 249	3 249
Övriga poster	11 194	12 668
	193 388	193 933

Not 5 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	90 000	80 000
Sociala avgifter	19 425	17 665
	109 425	97 665

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	134 665 230	134 665 230
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	134 665 230	134 665 230
Ingående avskrivningar	-6 889 895	-5 652 017
Årets avskrivningar	-1 237 878	-1 237 878
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 127 773	-6 889 895
Utgående redovisat värde	126 537 457	127 775 335

Not 7 Långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	47 500	47 500
	47 500	47 500

25 st aktier à 1 900 kr.

Not 8 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	100 357	51 736
Avräkningskonto förvaltare	1 366 032	1 344 447
	1 466 389	1 396 183

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Försäkringspremier	64 719	61 080
Förvaltningskostnader	24 000	19 281
Kabel-TV	11 198	10 961
Bredband	30 195	30 195
Serviceavtal	3 235	3 164
Kostnader för underhåll	0	5 136
Avfall	1 185	0
	134 532	129 817

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek	1,15	2019-09-01	7 500 000	7 500 000
Stadshypotek	0,940	2021-09-30	15 000 000	15 000 000
Stadshypotek	0,940	2021-04-30	16 850 000	17 050 000
Stadshypotek	1,04	2020-09-30	12 000 000	12 000 000
Avgår kortfristig del			-200 000	-200 000
			51 150 000	51 350 000

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.


Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	33 586	34 183
Ber arvode för revision extern	15 000	13 875
Upplupna elkostnader	76 242	109 680
Värmekostnader	25 270	28 930
GA kostnader	16 133	0
Kostnad för externa tjänster	205	205
Kostnader snöröjning	0	25 000
Förutbetalda avgifter och hyror	352 822	354 675
	519 258	566 548

Not 12 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	55 500 000	55 500 000
	55 500 000	55 500 000

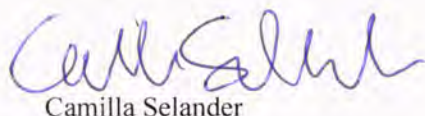
Tyresö den ^{4/4}.....2019



Anders Williamson
Ordförande



Monica Andersson



Camilla Selander



Britt-Marie Börjesson

Min revisionsberättelse har lämnats ^{4/4-2019}



Lena Normann
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Björktrasten

Org.nr 769610-4251

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Björktrasten för räkenskapsåret 2018.

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 2018-12-31 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2017 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2018-04-09 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel,

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 Björktrasten för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman 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 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.

Stockholm den 4 april 2019

Lena Normann
Auktoriserad revisor

Valberednings förslag till styrelse i Brf Björktrasten 2019 - 2020

Ordförande: Anders Williamsson

Ordinarie ledamöter: Monica Andersson

Britt Marie Börjesson

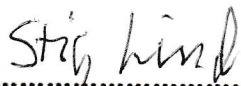
Camilla Selander

Suppleanter: Sven Bergqvist

Kjell Ignberg

Gunnar Nyman

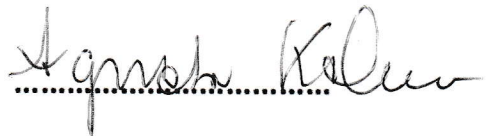
För valberedningen



Stig Lind



Ewa Dittmer



Agneta Kolm

Tyresö 8 april 2019