

# Årsredovisning 2019

## BRF BJÖRKEN NR 12 716419-5922

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

| Innehåll:              | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 2    |
| Resultaträkning        | 5    |
| Balansräkning          | 6    |
| Kassaflödesanalys      | 8    |
| Noter                  | 9    |

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 1986-04-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-02-11 och nuvarande stadgar registrerades 1992-03-26 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening, vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Björken 12 på adressen Floragatan 20 i Stockholm

Föreningens fastighet Björken 12 är bebyggd med två byggnader och har värdeår 1940. Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2522 kvm varav 2254 kvm utgör lägenhetsyta. Tomtytan är 906 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Brandkontoret.

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Nabo Sickla AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen.

### Styrelsens sammansättning

|                  |                 |
|------------------|-----------------|
| Paolo Bartoletti | Ordförande      |
| Hedvig Rudbeck   | Kassör          |
| Johan Bergsten   | Sekreterare     |
| Martin Bohlin    | Vice Ordförande |
| Per Arne Molin   | Ledamot         |
| Linnea Ek        | Suppleant       |
| Daniel Eklöf     | Suppleant       |

### Valberedning

Kerstin Bohlin och Fredrik Lidman.

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två av styrelsens ledamöter i förening.

### Revisorer

|                 |                         |
|-----------------|-------------------------|
| Carina Toresson | Extern revisor          |
| Ola Lorentzon   | Internrevisor           |
| Rabia Rana      | Revisorsuppleant        |
| Leif Hjort      | Intern revisorsuppleant |

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-15.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit sex protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Den ordinarie föreningsstämman har bestämt att styrelsens arvode skall uppgå till ett belopp om 30.000 kr (exkl. sociala avgifter) och ställt detta belopp till styrelsens förfogande. Styrelsen har förfogat över hela beloppet

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har entréportarna mot Florgatan renoverats, slipats och lackats. Orsaken till läckaget av inträngande vatten i garaget har fastställts och avhjälpats. Takfläktsanordningen på Floragatshuset har renoverats och en ny serviceplattform har installerats. Under 2020 kommer styrelsen att låta utföra ombyggnad och försköning av innergården. En arkitekt har städslats för detta ändamål.

### Ekonomisk utveckling

Taxeringsvärdet för fastigheten är 99 319 000 kr varav 72 000 000 kr avser mark.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 98 000 000 kr samt lokaler 1 319 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

### Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1377 kr per bostadslägenhet under 2019, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

### Medlemsinformation

Fastigheten består av 29 medlemslägenheter varav två har överlåtit under året. Föreningen upplåter med hyresrätt fyra förrådsplatser, 14 garageplatser och tre p-platser.

### Flerårsöversikt

|                                       | 2019  | 2018  | 2017  | 2016  |
|---------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning                       | 1 303 | 1 298 | 1 278 | 1 287 |
| Resultat efter fin. poster            | -14   | 269   | 191   | -410  |
| Soliditet, %                          | 91    | 93    | 92    | 95    |
| Bostadsyta, kvm                       | 2 254 | 2 254 | 2 254 | 2 254 |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 400   | 400   | 400   | 400   |
| Lån per kvm bostadsyta, kr            | 177   | 177   | 177   | 311   |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

### Förändringar i eget kapital

|                       | 2018-12-31   | Disp av föreg<br>års resultat | Disp av<br>övriga poster | 2019-12-31   |
|-----------------------|--------------|-------------------------------|--------------------------|--------------|
| Insatser              | 6 876        | -                             | -                        | 6 876        |
| Upplåtelseavgifter    | 2 628        | -                             | -                        | 2 628        |
| Fond, yttre underhåll | 92           | -                             | 23                       | 116          |
| Balanserat resultat   | -1 087       | 269                           | -23                      | -841         |
| Årets resultat        | 269          | -269                          | -14                      | -14          |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>8 778</b> | <b>0</b>                      | <b>-14</b>               | <b>8 765</b> |

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten kr 854 933 behandlas:

|   |             |
|---|-------------|
| Balanserat resultat                       | -818        |
| Reservering till fond för yttre underhåll | -23         |
| Årets resultat                            | -14         |
| Totalt                                    | <u>-855</u> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

|                        |             |
|------------------------|-------------|
| I ny räkning överföres | <u>-855</u> |
|                        | <b>-855</b> |

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

02

7



## Resultaträkning

|   | Not | 2019-01-01 -<br>2019-12-31 | 2018-01-01 -<br>2018-12-31 |
|---|-----|----------------------------|----------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            | 2   |                            |                            |
| Nettoomsättning                                   |     | 1 205                      | 1 203                      |
| Rörelseintäkter                                   |     | 99                         | 95                         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>1 303</b>               | <b>1 298</b>               |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |     |                            |                            |
| Driftskostnader                                   | 3-6 | -1 047                     | -757                       |
| Övriga externa kostnader                          | 7   | -95                        | -95                        |
| Personalkostnader                                 | 8   | -21                        | -24                        |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -148                       | -148                       |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-1 312</b>              | <b>-1 024</b>              |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <b>-9</b>                  | <b>274</b>                 |
| <b>Finansiella poster</b>                         |     |                            |                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 9   | -5                         | -5                         |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-5</b>                  | <b>-5</b>                  |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <b>-14</b>                 | <b>269</b>                 |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>-14</b>                 | <b>269</b>                 |

*de*

*de*  
*de*  
*de*

## Balansräkning

|  | Not | 2019-12-31   | 2018-12-31   |
|--|-----|--------------|--------------|
| <b>Tillgångar</b>                              |     |              |              |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |     |              |              |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |     |              |              |
| Byggnad och mark                               | 10  | 8 242        | 8 378        |
| Markanläggningar                               | 11  | 82           | 94           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |     | <b>8 324</b> | <b>8 472</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |     |              |              |
| Långfristiga värdepappersinnehav               | 12  | 3            | 3            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>3</b>     | <b>3</b>     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |     | <b>8 327</b> | <b>8 475</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |     |              |              |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |     |              |              |
| Kund- och avgiftsfordringar                    |     | -3           | 0            |
| Övriga fordringar                              | 13  | 17           | 18           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 14  | 44           | 34           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |     | <b>57</b>    | <b>51</b>    |
| <b>Kortfristiga placeringar</b>                |     |              |              |
| Kortfristiga placeringar                       | 15  | 5            | 5            |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b>          |     | <b>5</b>     | <b>5</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                          |     |              |              |
| Kassa och bank                                 |     | 1 244        | 1 034        |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |     | <b>1 244</b> | <b>1 034</b> |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |     | <b>1 306</b> | <b>1 090</b> |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |     | <b>9 633</b> | <b>9 564</b> |

doz

b  


## Balansräkning

|  | Not   | 2019-12-31   | 2018-12-31   |
|--|-------|--------------|--------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |       |              |              |
| <b>Eget kapital</b>                          |       |              |              |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |       |              |              |
| Medlemsinsatser                              |       | 9 504        | 9 504        |
| Fond för yttre underhåll                     |       | 116          | 92           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |       | <b>9 619</b> | <b>9 596</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |       |              |              |
| Balanserat resultat                          |       | -841         | -1 087       |
| Årets resultat                               |       | -14          | 269          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |       | <b>-855</b>  | <b>-818</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |       | <b>8 764</b> | <b>8 778</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |       |              |              |
| Skulder till kreditinstitut                  | 17-18 | 400          | 400          |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |       | <b>400</b>   | <b>400</b>   |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |       |              |              |
| Leverantörsskulder                           |       | 94           | 63           |
| Övriga kortfristiga skulder                  |       | 24           | 14           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16    | 350          | 310          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |       | <b>468</b>   | <b>386</b>   |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |       | <b>9 633</b> | <b>9 564</b> |

## Kassaflödesanalys

|   | 2019-01-01 -<br>2019-12-31 |
|---|----------------------------|
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                   | <b>1 034</b>               |
| Resultat efter finansiella poster                       | -14                        |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                            |
| Utrangering anläggningstillgång                         | 0                          |
| Årets avskrivningar                                     | 148                        |
| Bokslutsdispositioner                                   | 0                          |
| Nedskrivningar  | 0                          |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>               | <b>134</b>                 |
| <b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>      |                            |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar       | -6                         |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder          | 82                         |
| <b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>   | <b>210</b>                 |
| <b>Investeringar</b>                                    |                            |
| Finansiella placeringar                                 | 0                          |
| Årets investeringar                                     | 0                          |
| <b>Kassaflöde från investeringar</b>                    | <b>0</b>                   |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                          |                            |
| Eget bundet kapital                                     | 0                          |
| Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar    | 0                          |
| Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder       | 0                          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>          | <b>0</b>                   |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                 | <b>210</b>                 |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                     | <b>1 244</b>               |

Joe

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.



## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Björken nr 12 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                         |          |
|-------------------------|----------|
| Byggnad                 | 0,5 %    |
| Fastighetsförbättringar | 2,5-10 % |
| Markanläggningar        | 5 %      |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

| Not 2, Rörelseintäkter   | 2019         | 2018         |
|--------------------------|--------------|--------------|
| Hysesintäkter, lokaler   | 10           | 10           |
| Hysesintäkter, p-platser | 280          | 280          |
| Årsavgifter, bostäder    | 901          | 901          |
| Övriga intäkter          | 105          | 104          |
| Övriga rörelseintäkter   | 7            | 3            |
| <b>Summa</b>             | <b>1 303</b> | <b>1 298</b> |



| <b>Not 3, Fastighetsskötsel</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> |
|---------------------------------|-------------|-------------|
| Besiktning och service          | 48          | 11          |
| Fastighetsskötsel               | 77          | 76          |
| Snöskottning                    | 1           | 6           |
| Städning                        | 13          | 2           |
| Trädgårdsarbete                 | 7           | 0           |
| <b>Summa</b>                    | <b>146</b>  | <b>96</b>   |

| <b>Not 4, Reparationer</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> |
|----------------------------|-------------|-------------|
| Tvättstuga                 | 12          | 0           |
| Värme                      | 4           | 0           |
| Dörrar och lås/porttele    | 13          | 1           |
| Garage och p-platser       | 10          | 1           |
| Gård/markytor              | 108         | 33          |
| Hissar                     | 1           | 20          |
| Reparationer               | 3           | 0           |
| Tak                        | 22          | 0           |
| Trapphus/port/entr         | 59          | 0           |
| Underhåll                  | 24          | 0           |
| VA                         | 68          | 8           |
| Ventilation                | 0           | 29          |
| <b>Summa</b>               | <b>325</b>  | <b>93</b>   |

| <b>Not 5, Taxebundna kostnader</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> |
|------------------------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsel                       | 42          | 47          |
| Sophämtning                        | 33          | 30          |
| Uppvärmning                        | 330         | 320         |
| Vatten                             | 48          | 48          |
| <b>Summa</b>                       | <b>452</b>  | <b>445</b>  |

| <b>Not 6, Övriga driftskostnader</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> |
|--------------------------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsförsäkringar               | 47          | 46          |
| Fastighetsskatt                      | 53          | 52          |
| Kabel-TV                             | 25          | 26          |
| <b>Summa</b>                         | <b>125</b>  | <b>124</b>  |

V BC



| <b>Not 7, Övriga externa kostnader</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> |
|--|-------------|-------------|
| Förbrukningsmaterial                   | 6           | 15          |
| Kameral förvaltning                    | 38          | 37          |
| Revisionsarvoden                       | 14          | 14          |
| Övriga förvaltningskostnader           | 37          | 28          |
| <b>Summa</b>                           | <b>95</b>   | <b>95</b>   |

| <b>Not 8, Personalkostnader</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> |
|---------------------------------|-------------|-------------|
| Sociala avgifter                | 2           | 3           |
| Styrelsearvoden                 | 20          | 21          |
| <b>Summa</b>                    | <b>21</b>   | <b>24</b>   |

| <b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> |
|--|-------------|-------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut      | 5           | 5           |
| <b>Summa</b>   | <b>5</b>    | <b>5</b>    |

| <b>Not 10, Byggnad och mark</b>               | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | 12 163            | 12 045            |
| Årets inköp                                   | 0                 | 119               |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | 12 163            | 12 163            |
| <b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>       | -3 786            | -3 650            |
| Årets avskrivning                             | -136              | -136              |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | -3 921            | -3 786            |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <b>8 242</b>      | <b>8 378</b>      |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | 4 263             | 4 263             |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 27 319            | 22 936            |
| Taxeringsvärde mark                           | 72 000            | 55 000            |
| <b>Summa</b>                                  | <b>99 319</b>     | <b>77 936</b>     |

| <b>Not 11, Markanläggningar</b>               | <b>2019</b>      | <b>2018</b>      |
|---|------------------|------------------|
| <b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <u>235</u>       | <u>235</u>       |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <u>235</u>       | <u>235</u>       |
| <b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>       | -141             | -129             |
| Årets avskrivning                             | <u>-12</u>       | <u>-12</u>       |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <u>-153</u>      | <u>-141</u>      |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <u><u>82</u></u> | <u><u>94</u></u> |

| <b>Not 12, Långfristiga värdepappersinnehav</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Insats Branschorganisation                      | 3                 | 3                 |
| <b>Summa</b>                                    | <u>3</u>          | <u>3</u>          |

| <b>Not 13, Övriga fordringar</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattefordringar                 | 11                | 18                |
| Skattekonto                      | 6                 | 0                 |
| <b>Summa</b>                     | <u>17</u>         | <u>18</u>         |

| <b>Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Försäkringspremier  | 12                | 11                |
| Förvaltning   | 10                | 0                 |
| Kabel-TV  | 6                 | 0                 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter         | 16                | 22                |
| <b>Summa</b>  | <u>44</u>         | <u>34</u>         |

| <b>Not 15, Kortfristiga placeringar</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Kortfr.placeringar                      | 5                 | 5                 |
| <b>Summa</b>                            | <u>5</u>          | <u>5</u>          |

| <b>Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| El  | 9                 | 0                 |
| Fastighetsskötsel   | 2                 | 0                 |
| Förutbetalda avgifter/hyror                                 | 279               | 212               |
| Städning  | 4                 | 0                 |
| Uppvärmning   | 43                | 0                 |
| Vatten  | 8                 | 0                 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter         | 4                 | 97                |
| <b>Summa</b>  | <u>350</u>        | <u>310</u>        |

### Not 17, Skulder till kreditinstitut

| Skulder till kreditinstitut | Ränteändringsdag | Räntesats<br>2019-12-31 | Skuld<br>2019-12-31 | Skuld<br>2018-12-31 |
|-----------------------------|------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Swedbank                    | 2020-02-27       | 1,23 %                  | 400                 | 400                 |
| <b>Summa</b>                |                  |                         | <b>400</b>          | <b>400</b>          |

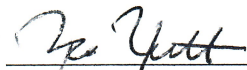
### Not 18, Ställda säkerheter

|                         | 2019-12-31   | 2018-12-31   |
|-------------------------|--------------|--------------|
| Totalt uttagna pantbrev | 3 400        | 3 400        |
| <b>Summa</b>            | <b>3 400</b> | <b>3 400</b> |

## Underskrifter

Stockholm, 2020 - 04 - 20

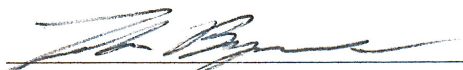
Ort och datum



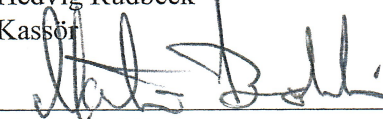
Paolo Bartoletti  
Ordförande




Hedvig Rudbeck  
Kassör



Johan Bergsten  
Sekreterare

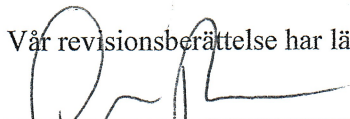


Martin Bohlin  
Vice Ordförande

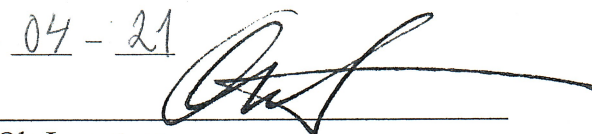


Per/Anne Molin  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04 - 21



Toresson Revision AB  
Carina Toresson  
Revisor



Ola Lorentzon  
Internrevisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Björken nr 12, org.nr 716419-5922.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Björken nr 12 för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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*

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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsssed 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 vår revision använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Vi måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

### 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 BRF Björken nr 12 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

### **Revisorans 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:

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

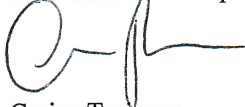
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella 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.

Stockholm den 21 april 2020



Carina Torésson  
Toresson Revision AB



Ola Lorentzon