

Styrelsen för Brf Björnroten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

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 25 juni 2018. På stämman deltog 17 medlemmar varav 12 var röstberättigade samt 1 fullmakt.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämman har varit

Åsa Söderlund	Ordförande	i tur att avgå (avgår 2019)
Tiina Hollanti-Rönneberg	Vice ordförande	i tur att avgå (avgår 2019)
Hans Östlund	Ledamot	i tur att avgå
Eva-Lotta Lindberg	Ledamot	vald t o m stämman 2020
Eric Lindberg	Ledamot	valt t o m stämman 2020
Britt Marie Brun Asp	Suppleant	i tur att avgå
Hanna Gustafsson	Suppleant	vald t.o.m stämman 2020

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

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 15 st. protokollförda sammanträden.

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

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,
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:

Bokningstavla i tvättstuga.
Byte frekvensstyrning hissanläggning

Föreningens underhållsplan, som revideras varje år, omarbetades under våren 2016. Nu gällande underhållsplan fastställdes av styrelsen 2016-03-12. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Övrig föreningsinformation

Det nya miljöhuset är i bruk där vi har ökat sopsorteringsmöjligheterna. Vi har under året även satt lås på miljöhuset eftersom vi upptäckte att utomstående använde det.

Medlemsinformation

Under räkenskapsåret har 5 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 100 varav röstberättigade 91.

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

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

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

*Från och med 2016 används en ny kontoplan, vilket innebär att jämförelsetal för driftkostnader före 2016 inte är jämförbart mellan åren.

Årsavgifterna höjdes senast 2013-01-01 och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 698 kr/m².

gma

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	2 985 757	1 067 765	818 839	6 401 291
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				818 839	-818 839	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			400 000	-400 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-71 200	71 200		0
Årets resultat					1 077 914	1 077 914
Belopp vid årets utgång	97 804	1 431 126	3 314 557	1 557 804	1 077 914	7 479 205

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 557 804
Årets resultat	1 077 914
	<u>2 635 718</u>

Styrelsen föreslår följande disposition

Till balanserat resultat överförs	<u>2 635 718</u>
	2 635 718

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01	2017-01-01
	1	-2018-12-31	-2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 508 540	3 496 539
Övriga rörelseintäkter	3	41 904	62 856
Summa rörelseintäkter		3 550 444	3 559 395
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 381 633	-1 223 612
Övriga externa kostnader	5	-178 015	-138 961
Underhåll enligt plan	6	-71 200	-487 603
Personalkostnader och arvoden	7	-253 545	-234 454
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-375 357	-375 357
Summa rörelsekostnader		-2 259 750	-2 459 987
Rörelseresultat		1 290 694	1 099 408
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 656	3 860
Räntekostnader och liknande resultatposter		-219 436	-284 429
Summa finansiella poster		-212 780	-280 569
Resultat efter finansiella poster		1 077 914	818 839
Årets resultat		1 077 914	818 839

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	13 007 492	13 382 849
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		13 007 492	13 382 849
Summa anläggningstillgångar		13 007 492	13 382 849
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 136	0
Övriga fordringar		31 776	132 116
Avräkningskonto HSB Södermanland		4 192 562	2 462 459
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	106 568	110 334
Summa kortfristiga fordringar		4 335 042	2 704 909
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	977 138	1 421 651
Summa kassa och bank		977 138	1 421 651
Summa omsättningstillgångar		5 312 180	4 126 560
SUMMA TILLGÅNGAR		18 319 672	17 509 409

Balansräkning

Not
1

2018-12-31

2017-12-31

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		3 314 557	2 985 757
Summa bundet eget kapital		4 843 487	4 514 687

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		1 557 804	1 067 765
Årets resultat		1 077 914	818 839
Summa fritt eget kapital		2 635 718	1 886 604

Summa eget kapital

7 479 205 6 401 291

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12, 13	6 674 278	10 075 544
Summa långfristiga skulder		6 674 278	10 075 544

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	3 401 269	259 528
Leverantörsskulder		250 905	166 903
Aktuella skatteskulder		3 778	108 603
Övriga skulder	15	21 261	25 102
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	488 976	472 438
Summa kortfristiga skulder		4 166 189	1 032 574

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

18 319 672 17 509 409

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 41 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,35 %.

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

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Årsavgifter	3 417 888	3 417 888
Hyror	98 288	97 073
Hysesbortfall	-23 528	-32 299
Övriga intäkter	15 891	13 876
Summa nettoomsättning	3 508 539	3 496 538

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Övriga ersättningar och intäkter	41 904	62 856
Summa övriga rörelseintäkter	41 904	62 856

Not 4 Driftskostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	17 513	8 216
Löpande underhåll	82 835	75 695
Elavgifter	88 942	86 792
Uppvärmningsavgifter	618 396	593 389
Vatten och avlopp	185 639	158 834
Sophämtning	36 846	36 120
Försäkringar	96 428	89 706
Kabel-TV/bredband	2 876	2 876
Fastighetsskötsel	138 107	70 390
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	98 850	98 850
Övriga kostnader	15 200	2 744
Summa driftskostnader	1 381 632	1 223 612

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Revisionsarvoden	18 625	22 375
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	96 424	88 000
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	3 228	0
Övriga förvaltningskostnader	900	1 850
Konsultarvoden	23 016	3 750
Möteskostnader	247	3 450
Överlåtelseavgift	7 928	7 840
Pantförskrivningsavgift	11 766	5 367
Kreditupplysning	1 620	1 620
Kontorsmaterial och trycksaker	3 372	547
Mobiltelefon	3 644	3 673
Datakommunikation	436	427
Övriga externa kostnader	6 810	0
Inkassokostnader	0	62
Summa övriga externa kostnader	178 016	138 961

Not 6 Underhåll enligt plan

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Underhåll enligt plan	71 200	487 603
Summa underhåll enligt plan	71 200	487 603

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Löner anställda	80 476	84 950
Arvode styrelse	93 600	89 600
Arvode föreningsvald revisor	1 000	1 000
Övriga arvoden	5 476	200
Kostnadsersättningar	2 009	1 009
Sociala avgifter	60 935	56 536
Övriga personalkostnader	10 049	1 158
Summa personalkostnader och arvoden	253 545	234 453

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 8 Byggnader och mark

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

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	27 919 350	27 711 305
Ingående anskaffningsvärde mark	417 000	417 000
Årets investeringar		208 045
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 336 350	28 336 350
Ingående avskrivningar	-14 953 502	-14 578 145
Årets avskrivningar	-375 357	-375 357
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 328 859	-14 953 502
Utgående redovisat värde	13 007 491	13 382 848
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	22 400 000	22 400 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 005 000	1 005 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	7 200 000	7 200 000
Totalt taxeringsvärde	30 605 000	30 605 000

Fastighetsbeteckning: Björnroten 1, Blåduvan 1 och Bolmörten 1

Not 9 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	188 381
Omklassificeringar		-188 381
Utgående redovisat värde	0	0

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	106 568	110 334
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	106 568	110 334

Not 11 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Företagskonto	19 579	587 645
Placeringskonto	560 687	560 687
Sparbank kto Företag	396 871	273 319
Summa kassa och bank	977 137	1 421 651

Not 12 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Låneinstitut				
Swedbank Hypotek	1,60	2022-06-22	1 643 553	1 653 686
Sörmlands Sparbank	1,58	2021-08-30	2 566 003	
Swedbank Hypotek				2 658 471
Swedbank Hypotek	1,74	2020-09-25	2 651 856	2 735 312
Swedbank Hypotek	3,559	2019-12-18	3 214 135	3 287 603
			10 075 547	10 335 072
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-3 140 667	
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-260 602	-259 528
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			6 674 278	10 075 544

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

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 042 408
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	8 759 303

Not 13 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	15 224 200	19 724 200
Summa ställda säkerheter	15 224 200	19 724 200

Not 14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	3 401 269	259 528
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	3 401 269	259 528

Not 15 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Personalens källskatt	1 935	1 875
Lagstadgade sociala avgifter	1 995	1 963
Medlemmars reparationsfond/inre fond	17 331	21 264
Summa övriga kortfristiga skulder	21 261	25 102
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll		
Belopp vid årets ingång	21 264	21 264
Uttag under året	-3 933	
Utgående värde	17 331	21 264

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	22 445	19 468
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	215 174	219 722
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	251 355	233 245
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	488 974	472 435

sm
A

Nyköping 2019-04-24



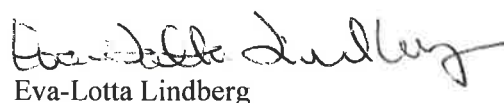
Åsa Söderlund



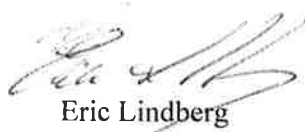
Tiina Hollanti-Rönberg



Hans Östlund



Eva-Lotta Lindberg



Eric Lindberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-05-02



Annika Forslund
Av föreningen vald revisor *A*

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB



Sofie Gustafsson
Auktoriserad revisor *S/G AF*

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 2018.

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 2018 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 revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den av föreningen valda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred 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 av föreningen valda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt 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 Bostadsrättsföreningen Björnrotens 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 2018 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 revisionssed 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.

SN
AF

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 2019-05-02

Nyköping 2019-05-02

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Sofie Gustafsson
Auktoriserad revisor



Annika Forslund
Av föreningen vald revisor