

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Björnö Vik 1 i Norrtälje

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-03-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-06-14 och nuvarande stadgar registrerades 2016-03-09 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Norrtälje.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### Styrelsen

Daniel Gedin Hellsten	Ordförande
Spiridon Hristov	Ledamot
Peter Lundqvist	Ledamot
Robin Melander	Ledamot
Cyrus Simyar	Ledamot

Marita Jenneklev Brozén	Suppleant
Robert Järnberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Jan-Ove Brandt	Ordinarie Extern	KPMG
----------------	------------------	------

### Valberedning

Johan Lindhe  
Marcus Nielsen

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kryddhyllan 1	2017	Norrtälje

Fullvärdesförsäkring finns via Solid.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2017 - 2018 och består av 43 småhus.

Värdeåret är 2018.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 496 m<sup>2</sup>, varav 5 496 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 43 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>43</b>
1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok

### Gemensamhetsutrymmen

Miljö- och Teknikhus

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	ÖBF/SBC
Fastighetskötsel	Sweax

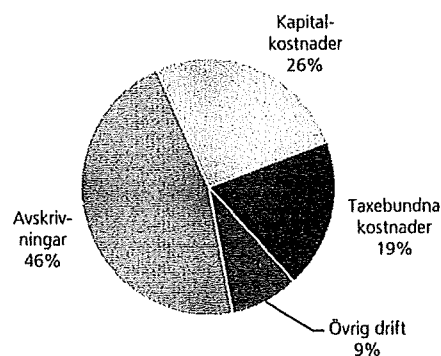
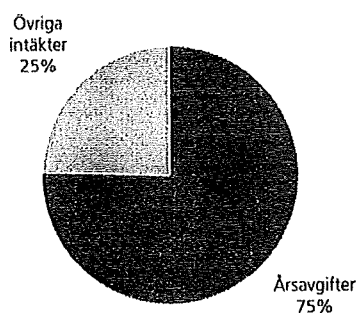
### Föreningens ekonomi

Ett av föreningens tre lån löper ut under året. Detta kommer omförhandlas för att få så bra ränta som möjligt.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>62 739 454</b>	<b>1 027 681</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 152 093	0
Finansiella intäkter	119	0
Minskning kortfristiga fordringar	0	12 199
Ersättning från byggare för fond för yttre underhåll	146 274	
Medlemsinsatser	40 500 000	106 385 000
Ökning av långfristiga skulder	0	60 000 000
	<b>42 798 486</b>	<b>166 447 199</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	596 487	0
Finansiella kostnader	568 546	0
Ökning av materiella anläggningstillgångar	7 500 000	104 400 000
Ökning av kortfristiga fordringar	13 296	0
Minskning av långfristiga skulder	95 465 003	0
Minskning av kortfristiga skulder	267 103	285 427
	<b>104 410 435</b>	<b>104 685 427</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 127 505</b>	<b>62 739 454</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-61 611 949</b>	<b>61 711 773</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

### Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens fastighets nybyggnadsår.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret Verksamhetsberättelse fram till överlämnande stämma i maj 2019:

Under första delen av 2019 färdigställdes marken på fastigheten.

Föreningen slutfinansierade sina fastighetslån i slutet av april i samband med att slutavräkning gjordes.

Vid den ordinarie stämman i maj 2019 valdes en ny styrelse in och den tidigare styrelsen avgick i samband med detta.

Efter att förening har tagits över av medlemmarna valdes en ny styrelse baserad på föreningens medlemmar. Dessa gick en kurs i styrelsearbete.

Efter att styrelsen tagit över fastigheterna av Obos som haft totalentreprenad så har föreningen haft långgående kontakt för att gynna föreningens intressen. Detta kommer såklart fortlöpa även under kommande år.

Styrelsen har installerat en informationstavla för att enklare nå ut till föreningens medlemmar.

Under året har styrelsen efter årsstämman haft 7 möten och styrelsen innan årsstämman hade 6 möten.

Postboxen är utbytt 1 gång och kommer eventuellt att behöva bytas 1 gång till.

Hela föreningens värmesystem blev genomgången innan jul.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 43 st

Överlåtelse under året: 8 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 58

Tillkommande medlemmar: 30

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 81

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	295	0	0
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	11 557	28 927	18 010
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	1	0	0
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	30	0	0
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	41	0	0
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	103	0	0
Soliditet (%)	70	40	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-13	0	0
Nettoomsättning (tkr)	2 052	0	0

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 5 496 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	146 885 000	40 500 000	0	106 385 000
Fond för yttre underhåll	311 274	311 274	0	0
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>147 196 274</b>	<b>40 811 274</b>	<b>0</b>	<b>106 385 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-165 000	-165 000	0	0
Årets resultat	-12 822	-12 822	0	0
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-177 822</b>	<b>-177 822</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>147 018 453</b>	<b>40 633 452</b>	<b>0</b>	<b>106 385 000</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-12 822
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-165 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-177 822</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
att i ny räkning överförs

**-177 822**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 051 853	0
Övriga rörelseintäkter	Not 3	100 240	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 152 093</b>	<b>0</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-539 144	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-57 343	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 000 000	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 596 487</b>	<b>0</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>555 606</b>	<b>0</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		119	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-568 546	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-568 427</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-12 822</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-12 822</b>	<b>0</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 8 209 885 000	60 885 000
Pågående byggnation	Not 9 0	142 500 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>209 885 000</b>	<b>203 385 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>209 885 000</b>	<b>203 385 000</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	13 416	120
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>13 416</b>	<b>120</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	1 127 505	62 739 454
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 127 505</b>	<b>62 739 454</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 140 921</b>	<b>62 739 574</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>211 025 921</b>	<b>266 124 574</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		146 885 000	106 385 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	311 274	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>147 196 274</b>	<b>106 385 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-165 000	0
Årets resultat		-12 822	0
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-177 822</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>147 018 453</b>	<b>106 385 000</b>
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	62 879 993	158 985 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>62 879 993</b>	<b>158 985 000</b>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	640 004	0
Leverantörsskulder		203 050	0
Skatteskulder		43 000	43 000
Övriga skulder		6 326	569 920
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	235 095	141 654
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 127 475</b>	<b>754 574</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>211 025 921</b>	<b>266 124 574</b>



## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019
Byggnader	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 623 472	0
Vattenintäkter	171 375	0
Värmeintäkter	257 150	0
Öresutjämning	-144	0
	<b>2 051 853</b>	<b>0</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Ersättning från OBOS	100 000	0
Övriga intäkter	240	0
	<b>100 240</b>	<b>0</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	4 580	0
	Värme	167 207	0
	Vatten	223 906	0
	Sophämtning/renhållning	8 413	0
		<b>404 106</b>	<b>0</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	135 038	0
		<b>135 038</b>	<b>0</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>539 144</b>	<b>0</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Tele- och datakommunikation	1 279	0
	Förvaltningsarvode	51 260	0
	Administration	690	0
	Korttidsinventarier	4 114	0
		<b>57 343</b>	<b>0</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Föreningen har haft anställda.		

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	1 000 000	0
		<b>1 000 000</b>	<b>0</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	60 885 000	60 835 000
	Omfördelat från Pågående byggnation	142 500 000	
	Nyanskaffningar	7 500 000	0
	Redovisning enligt RedU9	0	50 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>210 885 000</b>	<b>60 885 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 000 000	0
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 000 000</b>	<b>0</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>209 885 000</b>	<b>60 885 000</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	60 885 000	60 885 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	51 559 000	0
	Taxeringsvärde mark	12 685 000	4 300 000
		<b>64 244 000</b>	<b>4 300 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	64 244 000	4 300 000
		<b>64 244 000</b>	<b>4 300 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	142 500 000	38 100 000
	Nyanskaffningar	0	104 400 000
	Omfördelat till Byggnader och mark	-142 500 000	0
		<b>0</b>	<b>142 500 000</b>

<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	0	0
	Reservering enligt stadgar	165 000	0
	Ersättning från OBOS	146 274	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>311 274</b>	<b>0</b>

**Not 11** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31
SBAB	1,170 %	21 173 001	0
SBAB	1,250 %	21 173 001	0
SBAB	1,460 %	21 173 995	0
SBAB, byggnadskreditiv	0,000 %	0	158 985 000
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>63 519 997</b>	<b>158 985 000</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-640 004	0
		<b>62 879 993</b>	<b>158 985 000</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 60 319 977 kr.

**Not 12** STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	64 000 000	64 000 000

**Not 13** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Ränta	0	3 020
Avgifter och hyror	235 095	138 634
	<b>235 095</b>	<b>141 654</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

---

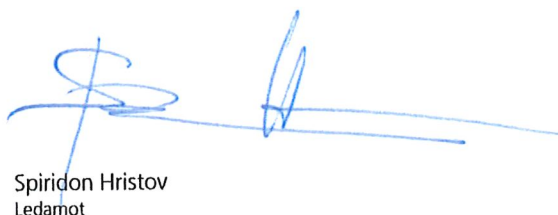
## Styrelsens underskrifter

---

NORRTÄLJE den 2 / 5 2020



Daniel Gedlin Hellsten  
Ordförande



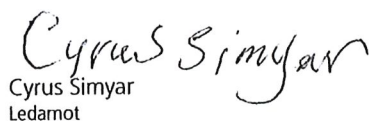
Spiridon Hristov  
Ledamot



Peter Lundqvist  
Ledamot



Robin Melander  
Ledamot



Cyrus Simyar  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 / 5 2020  
KPMG AB



Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Björnö Vik 1 i Norrtälje, org. nr 769631-8539

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Björnö Vik 1 i Norrtälje 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi 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 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.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss 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.

## 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 Björnö Vik 1 i Norrtälje för år 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. Vi 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 tryggt 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 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 grundar 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 överträdelse 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.

Solna den 14/5 2020

KPMG AB



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor