

Årsredovisning för

HSB Brf Björken i Märsta

714800-2178

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Björken i Märsta, 714800-2178, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjade utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt, för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boende samt i all verksamhet värna om miljö genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Allmänt om verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Valsta 4:7, 4:8, 4:9 och 4:10 i Sigtuna kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1971. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 40 308 m². Taxeringsvärdet är 175 117 tkr, varav byggnadsvärdet är 124 117 tkr och markvärdet 51 000 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Protector Försäkring. Föreningen har bytt försäkringsbolag fr.o.m. 2020-01-01 till Folksam. I fastighetsförsäkringen ingår även bostadsrättstillägg för samtliga bostadsrättslägenheter.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Stadageenlig fastighetsbesiktning har ägt rum under året. Det beslöts på ett styrelsemöte att ingen särskild rundvandring behövde göras då observationer av tillståndet gjorts löpande under året och beaktats i underhållsplaneringen.

På fastigheterna finns 11 bostadshus med tillsammans 36 trapphus med adresserna Hugingatan 2-24 och Vidargatan 3-49.

- I föreningen finns en bastu. Även en föreningslokal finns som boende kan hyra.
- Alla lägenheter är försedda med uttag för bredband.

Av föreningens 270 bostadsrättslägenheter är en lägenhet förnärvarande upplåten med hyresrätt, 75 kvm.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta
Bostäder	270	17 180
Lokaler (ink förråd)	67	
Garage	42	
Bilplatser med el-stolpe	64	
Bilplatser utan el-stolpe	127	
Avgiftsbelagda besöksparkering	11	
		17 180

Förvaltning

HSB Norra Stor-Stockholm har svarat för administration och fastighetsskötsel enligt avtal med brf Björken. Lena Sporre har tjänstgjort som områdesförvaltare. Fastighetsskötseln har utförts av områdesplacerad personal.

Medlemsinformation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Kjell Aronsson

Kalervo Kautonen

Gerd Carlsson

Adrian Berg

Eva Kihlman

Anja Lampinen

Lars Keding

Ordförande

Vice ordförande

Sekreterare

vice sekreterare

organisatör för studie- och fritidsverksamhet

HSB-ledamot

Styrelsesuppleanter

Niklas Hansen

Lena Sporre

HSB-suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Kjell Aronsson, Kalervo Kautonen, Eva Kihlman och Anja Lampinen samt suppleanten Niklas Hansen.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Kjell Aronsson, Kalervo Kautonen och Gerd Carlsson, två i förening.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 322 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en.

Aktiviteter 2019

- Kaffe och smörgås till årsmötet
- Vårstädning med korvgrillning - välbesökt
- Gårdsfesten lördagen den 17 augusti
- Höststädning med korvkokning
- Ålandsresa tillsammans med brf Tallen
- Decemberkaffe i föreningslokalen 47:an

Revisorer

Revisorer har varit Elisabeth Lindblom med Kjell Granberg som suppleant, valda av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Erik Wessman, Ingemar Gustavsson och Irma Miinalainen med Erik Wessman som sammankallande.

HSB fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett representanter till fullmäktige.

Representation HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Kjell Aronsson	Ordinarie
Kalervo Kautonen	Ordinarie
Gerd Carlsson	Ordinarie
Eva Kihlman	Suppleant
Anja Lampinen	Suppleant

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	16 083	14 644	14 486	13 555	13 236
Årets resultat, tkr	4 490	2 354	-2 143	-954	1 721
Fond för yttre underhåll, tkr	3 906	1 535	4 170	5 193	3 500
Belåning, kr/kvm totalyta	1 219	1 318	1 408	1 501	1 594
Räntekänslighet*	2	-	-	-	-
Soliditet, %	47	40	35	37	36
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	737	737	718	697	677
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	343	-	-	-	-

*Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.

**Utrymme underhålls- och återinvesteringar = Beräkningen visar hur mycket som återstår av intäkterna när löpande drift, skatt och räntor är betalda, till att täcka kostnader för kommande investeringar oh underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	4 393 900	9 038 750	1 534 961	811 665	2 353 820
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			2 371 135	-17 314	-2 353 820
Årets resultat					4 489 986
	4 393 900	9 038 750	3 906 096	794 351	4 489 986

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 maj 2019. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.

På föreningsstämman beslutades att fast arvode ska utgå till styrelsen med två basbelopp, för närvarande 46 500 kr. Sammanträdesersättning utbetalas till styrelsen enligt kommunens normer. Detta ska tillämpas med tillägg att suppleanter likställs med ordinarie ledamöter. Revisorerna ersätts med totalt 10 000 kr. Valberedningen ersätts med totalt 8 000 kr. Fritidskommittén får 4 000 kr per person.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2019 haft 12 protokollförda sammanträden.

Ombyggnad och underhåll

Årets underhåll 2019

- Bytt till ledbelysning på parkeringar med en del kompletteringar i området
- Linjemålning på parkeringar
- Installation av postboxar
- Nya luckor på sophusen
- Byte av tvättutrustning efter behov

Överlåtelser

Av föreningens 270 bostadslägenheter har 27 st överlåtit under året. I detta antal ingår även överlåtelser inom familjen samt arv och gåva.

Budget för nästa räkenskapsår

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tiden. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån.

Avgifter och hyror

Månadsavgifterna lämnades oförändrade 1 januari 2019 på i genomsnitt 740 kr/kvm och år.

Årsavgifterna för 2020 är oförändrade.

El debiteras separat i efterskott efter individuell elmätning.

Separat debitering efter individuell varmvattenförbrukning.

Planerade underhåll och investeringar

Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken under året har uppdaterats. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Underhåll 2020

- Eventuellt byta till rörelsestyrd trapphusbelysning(LED)
- Eventuellt installera nytt taggbaserat låssystem
- Underhållsåtgärder på tak, mark och lekplatser

Förslag till resultatdisposition

Belopp i kr

Till årsstämman förfogande står följande medel

Tidigare års balanserade resultat	794 350
Årets resultat	4 489 986
	5 284 336

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	5 284 336
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	445 556
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-2 994 000
Balanserat resultat efter disposition	2 735 892

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll vid årets slut	3 906 096
Årets förändring enligt ovanstående disposition	2 548 444
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	6 454 540

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	16 082 560	14 643 683
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-9 599 302	-9 761 304
Planerat underhåll	4	-445 556	-888 865
Övriga externa kostnader		-55 989	-13 693
Personalkostnader	5	-251 184	-266 226
Avskrivningar	6	-960 592	-945 127
Summa rörelsekostnader		-11 312 623	-11 875 215
Rörelseresultat		4 769 937	2 768 468
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	38 412	37 890
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-318 363	-452 538
Summa finansiella poster		-279 951	-414 648
Årets resultat		4 489 986	2 353 820

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	9	31 702 979	32 633 501
Mark		1 600 000	1 600 000
Inventarier	10	270 630	-
		<u>33 573 609</u>	<u>34 233 501</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>33 574 109</u>	<u>34 234 001</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7 619	54 425
Avräkningskonto HSB		4 529 480	813 300
Övriga fordringar	12	28 918	38 518
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	611 658	399 641
		<u>5 177 675</u>	<u>1 305 884</u>
Kassa och bank	14	<u>9 782 095</u>	<u>9 452 928</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>14 959 770</u>	<u>10 758 812</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>48 533 879</u>	<u>44 992 813</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 432 650	13 432 650
Fond för yttre underhåll		3 906 096	1 534 961
		<u>17 338 746</u>	<u>14 967 611</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		794 350	811 665
Årets resultat		4 489 986	2 353 820
		<u>5 284 336</u>	<u>3 165 485</u>
Summa eget kapital		<u>22 623 082</u>	<u>18 133 096</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	19 257 325	21 988 425
		<u>19 257 325</u>	<u>21 988 425</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	1 691 100	651 100
Leverantörsskulder		1 162 282	466 035
Skatteskulder		30 299	32 210
Övriga skulder	17	2 233 412	2 120 475
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 536 379	1 601 472
		<u>6 653 472</u>	<u>4 871 292</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>48 533 879</u>	<u>44 992 813</u>

70

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10.
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Principen för K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Dessa komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Anläggningstillgångar	Avskr.plan	%	Slutår
Byggnader	Linjär	2	2043
Ombyggnader	Linjär	2	2062
Inventarie	Linjär	10	2028

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 3 470 tkr till omförhandling under 2020. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet/lånen. Föreningen väljer därför att redovisa skulden som långfristig skuld.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 3 640 tkr.
Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 377 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	12 654 432	12 654 431
Hysesintäkter bostäder	71 016	69 521
Hysesintäkter lokaler	122 409	151 000
Hysesintäkter garage och p-platser	587 015	652 842
Försäkringsersättning	1 254 728	-
Intäkter el	811 400	703 302
Intäkter vatten	415 887	386 612
Övriga intäkter	506 656	459 327
	16 423 543	15 077 035

Avgår		
Avsättning för fond för inre underhåll	-340 983	-340 984
Hysesbortfall lokaler	-	-27 708
Hysesbortfall garage och p-platser	-	-64 660
	16 082 560	14 643 683

Not 3 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	2 040 284	1 899 557
Löpande underhåll	384 734	1 598 552
El	1 221 639	1 170 561
Uppvärmning	2 595 802	2 494 507
Vatten	413 497	421 147
Sophämtning	451 993	475 219
Fastighetsförsäkring	172 043	164 942
Förvaltningskostnader	725 749	638 235
Extern revision	22 000	19 125
Kabel-TV	97 102	503 439
Bredband	448 260	1 350
Fastighetsskatt	372 960	367 090
Vinterskötsel	108 202	-
Övrig drift	545 037	7 580
	9 599 302	9 761 304

Not 4 Planerat underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll bostäder	31 586	-
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	118 095	121 413
Utfört underhåll installationer	295 875	638 202
Utfört underhåll övrigt	-	129 250
	445 556	888 865

2

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	93 000	101 586
Mötesarvode	45 000	3 162
Arvode föreningsvald revisor	7 000	5 000
Övriga arvoden och ersättningar	40 000	31 240
Bilersättningar	-	142
Utbildning och konferenser	11 063	81 415
Social kostnader	41 946	31 885
Medlemsaktiviteter	13 175	11 796
	251 184	266 226

Not 6 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnader	930 522	945 127
Inventarier	30 070	-
	960 592	945 127

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter bankkonto	35 447	37 670
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 361	219
Övriga ränteintäkter	604	1
	38 412	37 890

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för långfristiga skulder	311 535	442 569
Övriga räntekostnader	6 828	9 969
	318 363	452 538

Not 9 Byggnader och ombyggnader

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	47 256 300	47 256 300
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	47 256 300	47 256 300
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-14 622 800	-13 677 673
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-930 521	-945 126
	-15 553 321	-14 622 799
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	31 702 979	32 633 501
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	124 000 000	94 000 000
Byggnader - lokaler	117 000	97 000
	124 117 000	94 097 000
Mark - bostäder	51 000 000	42 000 000
Mark - lokaler	-	-
	51 000 000	42 000 000
Summa taxeringsvärde	175 117 000	136 097 000

Not 10 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	-	-
-Nyanskaffningar	300 700	-
	300 700	-
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-30 070	-
Redovisat värde vid årets slut	270 630	-

Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Aktier och fonder	500	500
	500	500

Not 12 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	9 999	9 999
Övriga kortfristiga fordringar	18 919	28 519
	28 918	38 518

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Kabel-tv och bredband	24 266	-
Fastighetsförsäkring	287 002	-
Övrigt	300 390	399 641
	611 658	399 641

P

Not 14 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Resurs Bank	5 943 250	5 907 803
Swedbank	3 838 845	3 545 125
	9 782 095	9 452 928

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	118249	1,32	2023-09-01	4 925 000	5 485 000
Stadshypotek	43300	1,28	2022-09-01	4 803 400	4 854 500
Stadshypotek	215490	0,87	2024-10-30	7 750 025	8 550 025
Stadshypotek	956688	1,18	2020-06-30	3 470 000	3 750 000
				20 948 425	22 639 525

Nästa års beräknade amortering -1 691 100 -651 100

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 19 257 325 21 988 425

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 12 492 925 19 384 025

Fastighetsinteckningar

	2019-12-31	2018-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	33 110 200	33 110 200
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	33 110 200	33 110 200

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	1 691 100	651 100
	1 691 100	651 100

Not 17 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Källskatt	-	41 623
Arbetsgivaravgift	-	31 790
Inre fond	2 169 072	1 962 220
Övriga kortfristiga skulder	64 340	84 842
	2 233 412	2 120 475

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden	219 233	-
Förutbetalda hyror och avgifter	1 131 031	710 767
Upplupna räntekostnader	33 727	39 341
Upplupen el	118 813	262 621
Upplupen vatten	-	19 028
Upplupen värme	-	377 345
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33 575	192 370
	1 536 379	1 601 472

Märsta 2020-04-24

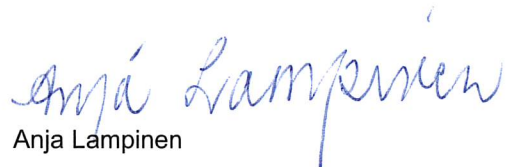

Kjell Aronsson


Kalervo Kautonen


Gerd Carlsson


Adrian Berg

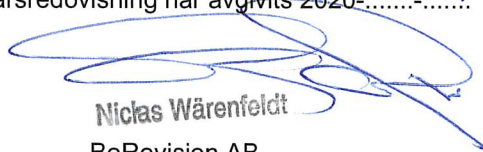

Eva Kihlman


Anja Lampinen


Lars Keding

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-04-29


Elisabeth Lindblom
Av stämman vald revisor


Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Björken i Märsta, org.nr. 714800-2178

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Björken i Märsta för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 uppger, 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 revisionssed 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 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 misstag, 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 misstag, 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt lagen om ekonomiska föreningar. 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 föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Björken i Märsta för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

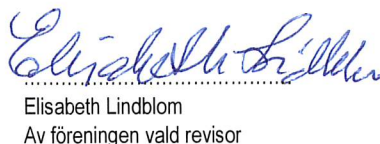
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Märsta den, 29/4 - 2020



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Elisabeth Lindblom
Av föreningen vald revisor