Årsredovisning för

# HSB Brf Björken i Märsta

714800-2178

Räkenskapsåret
**2020-01-01 - 2020-12-31**

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Björken i Märsta, 714800-2178, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 m$^2$. Taxeringsvärdet är 175 117 tkr, varav byggnadsvärdet är 124 117 tkr och markvärdet 51 000 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Folksam. I fastighetsförsäkringen ingår även bostadsrättstillägg för samtliga bostadsrättslägenheter.

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har ägt rum under året. Observationer av tillståndet har även 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. Numera även en expedition i källaren på Vidargatan 15.
- 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 | Ordförande |
| Niklas Hansen | Vice ordförande |
| Gerd Carlsson | Sekreterare |
| Adrian Berg | |
| Eva Kihlman | Organisatör för studie- och fritidsverksamhet |
| Anja Lampinen | |
| Lars Keding | HSB-ledamot |

Styrelsesuppleanter

| | |
|---|---|
| Erik Wessman | |
| Peter Nilsson | |
| Lena Sporre | HSB-suppleant |

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Kjell Aronsson, Gerd Carlsson och Adrian Berg samt suppleanten Peter Nilsson.

## Firmatecknare

Firmatecknare har varit Kjell Aronsson, Niklas Hansen och Gerd Carlsson, två i förening.

## Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 320 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en.

*Aktiviteter 2020*

- Höststädning med korvkokning

## 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 Ingemar Gustafsson, Irma Miinalainen och Kent Nilsson med Ingemar Gustafsson 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 |
| Niklas Hansen | Ordinarie |
| Gerd Carlsson | Ordinarie |
| Eva Kihlman | Suppleant |
| Anja Lampinen | Suppleant |

# Ekonomi

## Flerårsöversikt

| | *2020* | *2019* | *2018* | *2017* | *2016* |
|---|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning, tkr | 14 791 | 16 083 | 14 644 | 14 486 | 13 555 |
| Årets resultat, tkr | 1 780 | 4 490 | 2 354 | -2 143 | -954 |
| Fond för yttre underhåll, tkr | 6 455 | 3 906 | 1 535 | 4 170 | 5 193 |
| Belåning, kr/kvm totalyta | 1 129 | 1 219 | 1 318 | 1 408 | 1 501 |
| Räntekänslighet* | 2 | 2 | - | - | - |
| Soliditet, % | 50 | 47 | 40 | 35 | 37 |
| Årsavgifter bostäder, kr/kvm (exkl. el & vatten) | 737 | 737 | 737 | 718 | 697 |
| Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta** | 245 | 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.

**Styrelsens kommentar**

Föreningen är momsregistrerad för enhetsmätning av el och vatten sedan 2020.

## Förändring av eget kapital

| | *Insatser* | *Upplåtelseavgift* | *Fond för yttre underhåll* | *Balanserat resultat* | *Årets resultat* |
|---|---|---|---|---|---|
| Vid årets början | 4 393 900 | 9 038 750 | 3 906 096 | 794 350 | 4 489 986 |
| Vinstdisp. enl. stämmobeslut | | | 2 548 444 | 1 941 542 | -4 489 986 |
| Årets resultat | | | | | 1 780 252 |
| | **4 393 900** | **9 038 750** | **6 454 540** | **2 735 892** | **1 780 252** |

# Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 juni 2020. På stämman deltog 36 röstberättigade medlemmar.

På föreningsstämman beslutades att fast arvode ska utgå till styrelsen med två basbelopp, för närvarande 47 300 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 har varit vilande under året.

## Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2020 haft 12 protokollförda sammanträden.

## Ombyggnad och underhåll

*Årets underhåll 2020*

- Satt in en ny fläkt i bastun
- Dränering vid husen Vidargatan 15-19 och Hugingatan 2-6
- Installerat ny trapphusbelysning
- Avloppsledningsarbete mellan Vidargatan 33 och 35
- Installation av ny utrustning för att bekämpa skadedjur. (Anticimex)
- Byte av tvättutrustning efter behov

## Överlåtelser

Av föreningens 270 bostadslägenheter har 28 st överlåtits 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 2020 på i genomsnitt 740 kr/kvm och år.
Årsavgifterna för 2021 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 2021*

- Installera fågelskydd på hustaket Vidargatan 21-29
- 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 | 2 735 892 |
| Årets resultat | 1 780 252 |
| | 4 516 144 |
| Styrelsen föreslår följande disposition: | |
| Att disponera | 4 516 144 |
| Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll | 1 473 250 |
| Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan | -2 994 400 |
| Balanserat resultat efter disposition | 2 994 994 |
| **Fond för yttre underhåll** | |
| Fond för yttre underhåll vid årets slut | 6 454 540 |
| Årets förändring enligt ovanstående disposition | 1 521 150 |
| Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut | 7 975 690 |

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

# Resultaträkning

| *Belopp i kr* | *Not* | *2020-01-01-2020-12-31* | *2019-01-01-2019-12-31* |
|---|---|---|---|
| ***Rörelseintäkter*** | | | |
| Nettoomsättning | *2* | 14 791 407 | 16 082 560 |
| ***Rörelsekostnader*** | | | |
| Driftskostnader | *3* | -10 093 559 | -9 599 302 |
| Planerat underhåll | *4* | -1 473 250 | -445 556 |
| Övriga externa kostnader | | -72 539 | -55 989 |
| Personalkostnader | *5* | -231 853 | -251 184 |
| Avskrivningar | *6* | -960 592 | -960 592 |
| **Summa rörelsekostnader** | | -12 831 793 | -11 312 623 |
| **Rörelseresultat** | | **1 959 614** | **4 769 937** |
| ***Finansiella poster*** | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | *7* | 40 999 | 38 412 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | *8* | -220 361 | -318 363 |
| **Summa finansiella poster** | | -179 362 | -279 951 |
| **Årets resultat** | | 1 780 252 | 4 489 986 |

CG

# Balansräkning

| *Belopp i kr* | *Not* | *2020-12-31* | *2019-12-31* |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| ***Materiella anläggningstillgångar*** | | | |
| Byggnader och ombyggnader | *9* | 30 772 457 | 31 702 979 |
| Mark | | 1 600 000 | 1 600 000 |
| Inventarier | *10* | 240 560 | 270 630 |
| | | 32 613 017 | 33 573 609 |
| ***Finansiella anläggningstillgångar*** | | | |
| Långfristiga värdepappersinnehav | *11* | 500 | 500 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 500 | 500 |
| **Summa anläggningstillgångar** | | 32 613 517 | 33 574 109 |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| ***Kortfristiga fordringar*** | | | |
| Kundfordringar | | 11 351 | 7 619 |
| Avräkningskonto HSB | | 5 614 632 | 4 529 480 |
| Övriga fordringar | *12* | 9 995 | 28 918 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | *13* | 767 516 | 611 658 |
| | | 6 403 494 | 5 177 675 |
| *Kassa och bank* | *14* | 9 818 704 | 9 782 095 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | 16 222 198 | 14 959 770 |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **48 835 715** | **48 533 879** |

# Balansräkning

| *Belopp i kr* | *Not* | *2020-12-31* | *2019-12-31* |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| ***Eget kapital*** | | | |
| *Bundet eget kapital* | | | |
| Medlemsinsatser | | 13 432 650 | 13 432 650 |
| Fond för yttre underhåll | | 6 454 540 | 3 906 096 |
| | | 19 887 190 | 17 338 746 |
| *Fritt eget kapital* | | | |
| Balanserat resultat | | 2 735 892 | 794 350 |
| Årets resultat | | 1 780 252 | 4 489 986 |
| | | 4 516 144 | 5 284 336 |
| **Summa eget kapital** | | 24 403 334 | 22 623 082 |
| ***Långfristiga skulder*** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | *15* | 17 941 225 | 19 257 325 |
| | | 17 941 225 | 19 257 325 |
| ***Kortfristiga skulder*** | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 1 451 100 | 1 691 100 |
| Leverantörsskulder | | 791 331 | 1 162 282 |
| Skatteskulder | | 38 619 | 30 299 |
| Övriga skulder | *16* | 2 314 519 | 2 233 412 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | *17* | 1 895 587 | 1 536 379 |
| | | 6 491 156 | 6 653 472 |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **48 835 715** | **48 533 879** |

# 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**
Lån som förfaller inom 12 månader redovisas som kortfristiga även om de kommer att förlängas.

**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 1 429 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

## Not 2 Nettoomsättning

| | *2020* | *2019* |
|---|---|---|
| Årsavgifter bostäder | 12 654 432 | 12 654 432 |
| Hyresintäkter bostäder | 72 314 | 71 016 |
| Hyresintäkter lokaler | 34 096 | 122 409 |
| Hyresintäkter garage och p-platser | 674 496 | 587 015 |
| Försäkringsersättning | - | 1 254 728 |
| Intäkter el | 672 078 | 811 400 |
| Intäkter vatten | 366 914 | 415 887 |
| Intäkter bredband | 468 350 | |
| Övriga intäkter | 195 110 | 506 656 |
| | **15 137 790** | **16 423 543** |
| Avgår | | |
| Avsättning för fond för inre underhåll | -340 983 | -340 983 |
| Hyresbortfalll garage och p-platser | -5 400 | - |
| | **14 791 407** | **16 082 560** |

## Not 3 Drift

| | *2020* | *2019* |
|---|---|---|
| Fastighetsskötsel | 2 127 212 | 2 040 284 |
| Löpande underhåll | 1 027 531 | 384 734 |
| El | 1 068 037 | 1 221 639 |
| Uppvärmning | 2 478 076 | 2 595 802 |
| Vatten | 416 318 | 413 497 |
| Sophämtning | 494 713 | 451 993 |
| Fastighetsförsäkring | 287 002 | 172 043 |
| Förvaltningskostnader | 819 360 | 725 749 |
| Extern revision | 21 875 | 22 000 |
| Kabel-TV | 97 073 | 97 102 |
| Bredband | 414 824 | 448 260 |
| Fastighetsskatt | 387 000 | 372 960 |
| Vinterskötsel | 24 676 | 108 202 |
| Övrig drift | 429 862 | 545 037 |
| | **10 093 559** | **9 599 302** |

## Not 4 Planerat underhåll

| | *2020* | *2019* |
|---|---|---|
| Utfört underhåll bostäder | | 31 586 |
| Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen | | 118 095 |
| Utfört underhåll installationer | 612 500 | 295 875 |
| Utfört underhåll övrigt | 860 750 | |
| | **1 473 250** | **445 556** |

## Not 5 Personalkostnader

| | *2020* | *2019* |
|---|---|---|
| Föreningen har inte haft några anställda under året | | |
| Styrelsearvode enligt stämmobeslut | 94 600 | 93 000 |
| Mötesarvode | 45 000 | 45 000 |
| Arvode föreningsvald revisor | 10 000 | 7 000 |
| Övriga arvoden och ersättningar | 40 000 | 40 000 |
| Utbildning och konferenser | | 11 063 |
| Social kostnader | 42 253 | 41 946 |
| Medlemsaktiviteter | | 13 175 |
| | **231 853** | **251 184** |

## Not 6 Avskrivningar

| | *2020* | *2019* |
|---|---|---|
| Byggnader | 930 522 | 930 522 |
| Inventarier | 30 070 | 30 070 |
| | **960 592** | **960 592** |

## Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

| | *2020* | *2019* |
|---|---|---|
| Ränteintäkter bankkonto | 35 757 | 35 447 |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB | 4 710 | 2 361 |
| Övriga ränteintäkter | 532 | 604 |
| | **40 999** | **38 412** |

## Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | *2020* | *2019* |
|---|---|---|
| Räntekostnader för långfristiga skulder | 220 361 | 311 535 |
| Övriga räntekostnader | | 6 828 |
| | **220 361** | **318 363** |

## Not 9 Byggnader och ombyggnader

| | *2020-12-31* | *2019-12-31* |
|---|---|---|
| *Ackumulerade anskaffningsvärden :* | | |
| -Vid årets början | 47 256 300 | 47 256 300 |
| ***Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader*** | 47 256 300 | 47 256 300 |
| | | |
| *Ackumulerade avskrivningar enligt plan:* | | |
| -Vid årets början | -15 553 322 | -14 622 800 |
| -Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet | -930 521 | -930 522 |
| | -16 483 843 | -15 553 322 |
| | | |
| **Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader** | **30 772 457** | **31 702 978** |
| | | |
| *Taxeringsvärde* | | |
| Byggnader - bostäder | 124 000 000 | 124 000 000 |
| Byggnader - lokaler | 117 000 | 117 000 |
| | 124 117 000 | 124 117 000 |
| | | |
| Mark - bostäder | 51 000 000 | 51 000 000 |
| Mark - lokaler | | - |
| | 51 000 000 | 51 000 000 |
| | | |
| **Summa taxeringsvärde** | **175 117 000** | **175 117 000** |

## Not 10 Inventarier

| | *2020-12-31* | *2019-12-31* |
|---|---|---|
| *Ackumulerade anskaffningsvärden:* | | |
| -Vid årets början | 300 700 | |
| -Nyanskaffningar | | 300 700 |
| | 300 700 | 300 700 |
| *Ackumulerade avskrivningar enligt plan:* | | |
| -Vid årets början | -30 070 | |
| -Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden | -30 070 | -30 070 |
| **Redovisat värde vid årets slut** | **240 560** | **270 630** |

## Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav

| | *2020-12-31* | *2019-12-31* |
|---|---|---|
| Aktier och fonder | 500 | 500 |
| | **500** | **500** |

## Not 12 Övriga fordringar

| | *2020-12-31* | *2019-12-31* |
|---|---|---|
| Skattekonto | 9 995 | 9 999 |
| Övriga kortfristiga fordringar | | 18 919 |
| | **9 995** | **28 918** |

## Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | *2020-12-31* | *2019-12-31* |
|---|---|---|
| Kabel-tv och bredband | 24 275 | 24 266 |
| Fastighetsförsäkring | 330 052 | 287 002 |
| Övrigt | 413 188 | 300 390 |
| | **767 515** | **611 658** |

## Not 14 Kassa och bank

| | *2020-12-31* | *2019-12-31* |
|---|---|---|
| Resurs Bank | 5 979 007 | 5 943 250 |
| Swedbank | 3 839 697 | 3 838 845 |
| | **9 818 704** | **9 782 095** |

## Not 15 Skulder till kreditinstitut

| *Låneinstitut* | *Lånenummer* | *Ränta* | *Konv.datum* | *2020-12-31* | *2019-12-31* |
|---|---|---|---|---|---|
| Stadshypotek | 118249 | 1,32 | 2023-09-01 | 4 365 000 | 4 925 000 |
| Stadshypotek | 43300 | 1,28 | 2022-09-01 | 4 752 300 | 4 803 400 |
| Stadshypotek | 215490 | 0,87 | 2024-10-30 | 7 050 025 | 7 750 025 |
| Stadshypotek | 956688 | 1,18 | 2020-06-30 | | 3 470 000 |
| Stadshypotek | 285573 | 0,80 | 2025-06-30 | 3 225 000 | |
| | | | | 19 392 325 | 20 948 425 |
| Nästa års beräknade amortering | | | | -1 451 100 | -1 691 100 |
| Nästa års låneomsättning | | | | - | |
| **Kortfristig del** | | | | -1 451 100 | |
| **Långfristiga skulder exklusive kortfristig del** | | | | **17 941 225** | **19 257 325** |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till | | | | 12 136 825 | 12 492 925 |

### *Fastighetsinteckningar*

| | *2020-12-31* | *2019-12-31* |
|---|---|---|
| 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

| | *2020-12-31* | *2019-12-31* |
|---|---|---|
| Inre fond | 2 313 519 | 2 169 072 |
| Övriga kortfristiga skulder | 1 000 | 64 340 |
| | **2 314 519** | **2 233 412** |

## Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | *2020-12-31* | *2019-12-31* |
|---|---|---|
| Upplupna löner och arvoden | 220 833 | 219 233 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 1 219 811 | 1 131 031 |
| Upplupna räntekostnader | 24 351 | 33 727 |
| Upplupen el | 117 309 | 118 813 |
| Upplupen värme | 292 545 | |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 20 737 | 33 575 |
| | **1 895 586** | **1 536 379** |

Märsta 2021-04-26

Kjell Aronsson
Kjell Aronsson

Niklas Hansen
Niklas Hansen

Gerd Carlsson
Gerd Carlsson

Adrian Berg
Adrian Berg

Eva Kihlman
Eva Kihlman

Anja Lampinen
Anja Lampinen

Lars Keding
Lars Keding

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-04-30

Elisabeth Lindblom
Av stämman vald revisor

Cornelia Gustafsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor
Cornelia Gustafsson

# 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 2020.

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 2020 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.

### 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 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 revisorssed 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 30 / 4 2021

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Elisabeth Lindblom
Av föreningen vald revisor