

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 m². 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.

Stadseenlig 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 Hugigatan 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

Niklas Hansen

Gerd Carlsson

Adrian Berg

Eva Kihlman

Anja Lampinen

Lars Keding

Ordförande

Vice ordförande

Sekreterare

Organisatör för studie- och fritidsverksamhet

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 och 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

67

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 Huggingatan 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

Överlåtelse

Av föreningens 270 bostadslägenheter har 28 st överlåtits under året. I detta antal ingår även överlåtelse 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

	<i>Belopp i kr</i>
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

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
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

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
		<u>32 613 017</u>	<u>33 573 609</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>32 613 517</u>	<u>33 574 109</u>
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
		<u>6 403 494</u>	<u>5 177 675</u>
Kassa och bank	14	<u>9 818 704</u>	<u>9 782 095</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>16 222 198</u>	<u>14 959 770</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>48 835 715</u>	<u>48 533 879</u>

16

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 432 650	13 432 650
Fond för yttre underhåll		6 454 540	3 906 096
		<u>19 887 190</u>	<u>17 338 746</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 735 892	794 350
Årets resultat		1 780 252	4 489 986
		<u>4 516 144</u>	<u>5 284 336</u>
Summa eget kapital		<u>24 403 334</u>	<u>22 623 082</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	17 941 225	19 257 325
		<u>17 941 225</u>	<u>19 257 325</u>
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
		<u>6 491 156</u>	<u>6 653 472</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>48 835 715</u>	<u>48 533 879</u>

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. Minimiansättning 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.

Gr

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	12 654 432	12 654 432
Hysesintäkter bostäder	72 314	71 016
Hysesintäkter lokaler	34 096	122 409
Hysesintäkter 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
Hysesbortfall 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

Ch

Not 9 Byggnader och ombyggnader

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	47 256 300	47 256 300
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	47 256 300	47 256 300
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-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
<i>Taxeringsvärde</i>		
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
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	300 700	
-Nyanskaffningar		300 700
	300 700	300 700
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-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

Ch

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


Niklas Hansen


Gerd Carlsson

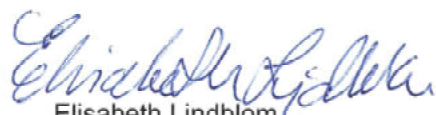

Adrian Berg


Eva Kihlman


Anja Lampinen


Lars Keding

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-~~04-26~~ ⁰⁴⁻³⁰


Elisabeth Lindblom
Av stämman vald revisor


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.

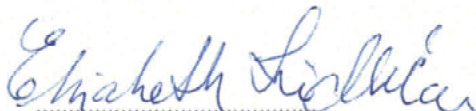
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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