



HSB - där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Björkdungen i Norrköping

Org.nr. 725000-0465

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-09-01 - 2020-08-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019/2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2017-10-30. Styrelsen har sitt säte i Norrköping.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 januari 2020.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Anna-Lena Ireson	Ordförande	i tur att avgå
Sebastian Bergström	Vice ordförande	i tur att avgå
Marianne A Söderström	Sekreterare	i tur att avgå
Nina Törling	Ledamot	i tur att avgå
Håkan Svernell	Ledamot	
Linda Holmqvist	Utsedd av HSB	

Firmatecknare har varit Sebastian Bergström och Anna-Lena Ireson i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit nio protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har under året varit Tuija Pietilä, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Marianne A Söderström som fullmäktigeledamot till HSB Östras föreningsstämma samt Anna-Lena Ireson som suppleant. 

Valberedning

Valberedningen har varit David Bocian, sammankallande och Rasmus Svenman.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheterna Kalven nr 1 och 4 i Norrköpings kommun med adress Hörngatan 16 och Södra Promenaden 78-82. Husen färdigställdes år 1930 och innehåller 58 bostäder om 3 258 m², 2 lokaler om 198 m². En av lokalerna är en bostadsrättslokal.

Lägenhetsfördelning:

18 st.	2 rum och kokvrå
22 st.	1 rum och kök
12 st.	2 rum och kök
5 st.	3 rum och kök
1 st.	4 rum och kök

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

En genomgripande ombyggnad genomfördes 1980/81 med nya fasader, nya fönster, installation av till- och frånluftsventilation, byte av stammar, renovering av kök och badrum och målning av trapphus.

Samtidigt byggdes det gamla konditoriet om till en lägenhet.

Samtliga fönster målades om 1998. En drop-in-tvättstuga installerades 2003.

Ombyggnad av ventilation 2004-2005. Omfogning av fasader 2005.

Målning av fönster och injustering av ventilation i samtliga lägenheter utfördes 2006.

Målning av balkonger och montering av värmekablar i hängrännor utfördes 2007

Badrumsrenovering och OVK-besiktning samt målning av tak- och fotplåt utfördes 2008.

Färgning av putsade pelare och målning av taksprång samt smidesräcken utfördes 2009.

Reparation av takvärmeanläggningen utfördes 2011.

2015 iordningställdes en samlingslokal och mötesrum. Byte av tjärpapp och trall gjordes på balkonggolvet.

2016 Ombyggnad av gård och fällning av träd. Installation av ny kabel-

TV/bredbandsleverantör. Inköp och uppställning av 3 st källsorteringsskåp. Installation av ny sophantering med kompostering och återvinning.

2017 Omfattande takbyte och fortsatt förändring av gården.

2018 Läggnings av ny gat- och kantsten.

2019 Säkerhetsdörrar, postboxar, armaturer och målning av trapphus.

e

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Östra	Ekonomisk förvaltning
HSB Boservice	Fastighetsskötsel
HSB Boservice	Lokalvård
E-on	Elavtal, nät
Bixia	Elavtal, el
E-on	Fjärrvärme
Telia Sonera AB	Bredband, tv och IP telefoni
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar

Vicevärd har varit Gary Ireson.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts under april. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

Underhåll/investeringar

Större underhållsåtgärder/investeringar som har utförts under året:

Nergrävd oljetank har tagits bort och sanerats. Entréer och ytterdörrar har slipats och målats samt OVK besiktning har utförts.

Målning av entréer	57 875 kr	underhåll
Borttagning av oljetank	22 998 kr	underhåll
OVK besiktning	37 009 kr	underhåll

Föreningen har en 40-årig underhållsplan, vilken revideras årligen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Övrig föreningsinformation

Arbete med översyn av fasaden pågår inför en eventuell större renovering inom de närmaste åren. Under sommaren 2021 planeras renovering av värmesystemet.

Medlemsinformation

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 69 (69). Härutöver är enligt stadgarna HSB-föreningen medlem.

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



Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Föreningens budget för 2020/2021 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder. Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter tills vidare.

Flerårsöversikt

	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Årsavgifter bostäder, tkr	2 419	2 388	2 388	2 388	2 388
Årets resultat, tkr	461	-982	342	390	274
Balansomslutning, tkr	11 840	11 572	12 828	12 715	9 185
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	743	733	733	733	733
Driftkostnad, kr/kvm *	492	560	486	525	508
Ränta, kr/kvm	20	18	19	16	21
Lån, kr/kvm	2 040	2 079	2 118	2 158	1 310
Fond för yttre underhåll, tkr	2 264	2 020	3 130	3 176	3 086
Likviditet %	365%	255%	472%	386%	
Soliditet %	37%	33%	38%	36%	

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder (exklusive låneomsättning).

Normalt bör talet vara > 100 %

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat

*I driftskostnader ingår driftskostnader, övriga externa kostnader samt personalkostnader och arvoden.

Beräkningar baseras på total lägenhetsyta.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2020-01-01 med 2 % och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 743 kr/m².

Ⓢ

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	140 500	2 020 146	2 697 112	-982 387	3 875 371
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			-982 387	982 387	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		339 000	-339 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-94 884	94 884		0
Årets resultat				461 339	461 339
Belopp vid årets utgång	140 500	2 264 262	1 470 609	461 339	4 336 709

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 470 609
Årets resultat	461 339
Summa till stämmans förfogande	1 931 947

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	1 931 947
-----------------------------------	-----------

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

e



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Björkdungen i Norrköping

725000-0465

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 487 153	2 454 433
Övriga rörelseintäkter	3	71 027	86 288
Summa rörelseintäkter		2 558 180	2 540 721
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 362 776	-1 555 766
Övriga externa kostnader	5	-218 911	-194 360
Underhåll enligt plan	6	-94 884	-1 299 672
Personalkostnader och arvoden	7	-117 495	-119 529
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-236 790	-226 906
Övriga rörelsekostnader	8	0	-64 737
Summa rörelsekostnader		-2 030 855	-3 460 970
Rörelseresultat		527 325	-920 249
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 219	1 734
Räntekostnader och liknande resultatposter		-68 205	-63 872
Summa finansiella poster		-65 986	-62 138
Resultat efter finansiella poster		461 339	-982 387
Årets resultat		461 339	-982 387

Tilläggsupplysning

Årets resultat	461 339	-982 387
Reservering till fond yttre underhåll	-339 000	-190 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	94 884	1 299 672
Överskott	217 223	127 285

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reserveringen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Björkdungen i Norrköping

725000-0465

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2020-08-31	2019-08-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	9 607 471	9 834 560
Inventarier, verktyg och installationer	10	80 833	90 533
Summa materiella anläggningstillgångar		9 688 304	9 925 094
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		9 688 804	9 925 594
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 997	804
Övriga fordringar		45 416	37 716
Aktuell skattefordran		10 349	13 365
Avräkningskonto HSB Östra		1 114 870	919 217
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	77 460	75 012
Summa kortfristiga fordringar		1 251 093	1 046 114
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	900 000	600 000
Summa kortfristiga placeringar		900 000	600 000
Summa omsättningstillgångar		2 151 093	1 646 114
SUMMA TILLGÅNGAR		11 839 896	11 571 708





HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Björkdungen i Norrköping

725000-0465

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2020-08-31	2019-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		140 500	140 500
Fond för yttre underhåll		2 264 262	2 020 146
Summa bundet eget kapital		2 404 762	2 160 646
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 470 609	2 697 112
Årets resultat		461 339	-982 387
Summa fritt eget kapital		1 931 947	1 714 725
Summa eget kapital		4 336 709	3 875 371
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	4 296 976	4 343 888
Summa långfristiga skulder		4 296 976	4 343 888
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	15	2 754 412	2 839 659
Leverantörsskulder		71 112	78 037
Övriga skulder	16	179 185	141 491
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	201 502	293 262
Summa kortfristiga skulder		3 206 211	3 352 449
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 839 896	11 571 708

e

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,4 %

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 10% av tillgångarnas anskaffningsvärde.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 2 907 055 kr kr.

2 Nettoomsättning	2019/2020	2018/2019
Årsavgifter	2 490 620	2 457 900
Hyrer	2 892	2 892
Hysesbortfall	-480	-480
Avsättning till inre fond	-5 879	-5 879
Summa nettoomsättning	2 487 153	2 454 433

3 Övriga rörelseintäkter	2019/2020	2018/2019
Överlåtelseavgift	14 096	12 718
Pantförskrivningsavgift	12 627	10 180
Bonus	0	22 581
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	10 007	21 267
Ersättning från försäkringsbolag	34 297	19 542
Övriga rörelseintäkter	71 027	86 288

4 Driftskostnader	2019/2020	2018/2019
Löpande underhåll	125 169	222 662
Elavgifter	230 071	280 656
Uppvärmningsavgifter	367 423	410 708
Vatten och avlopp	108 760	102 508
Sophämtning	59 377	57 435
Övrig renhållning	5 384	3 433
Försäkringar	54 338	53 029
Kabel-tv	191 402	191 551
Fastighetsskötsel	130 825	149 569
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	87 232	84 216
Övriga kostnader	2 795	0
Summa driftskostnader	1 362 776	1 555 766

5 Övriga externa kostnader	2019/2020	2018/2019
Revisionsarvoden	10 350	8 913
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	112 949	109 839
Övriga förvaltningskostnader	7 373	11 527
Konsultarvoden	21 827	0
Medlemsavgift HSB	23 900	23 900
Övriga kostnader, avdragsgilla	663	0
Möteskostnader	2 916	2 450
Medlemsaktiviteter	10 106	10 252
Överlåtelseavgift	28 827	27 479
Summa övriga externa kostnader	218 911	194 360

6 Underhåll enligt plan	2019/2020	2018/2019
Underhåll enligt plan	94 884	1 299 672
Summa underhåll enligt plan	94 884	1 299 672

7 Personalkostnader och arvoden	2019/2020	2018/2019
Arvode styrelse	53 651	56 449
Arvode vicevärd	30 000	30 000
Arvode föreningsvald revisor	4 500	4 500
Övriga arvoden	2 200	0
Kostnadsersättningar	93	0
Sociala avgifter	27 051	28 580
Summa personalkostnader och arvoden	117 495	119 529

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Övriga rörelsekostnader	2019/2020	2018/2019
Övriga kostnader, utrangering dörrar	0	64 737
Summa övriga rörelsekostnader	0	64 737
9 Byggnader och mark	2020-08-31	2019-08-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2099	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1980	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 632 447	14 881 050
Ingående anskaffningsvärde mark	14 000	14 000
Årets investering byggnader	0	1 002 500
Årets försäljning/utrangering	0	-251 103
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 646 447	15 646 447
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-5 811 887	-5 777 814
Återförda avskrivningar utrangeringar	0	186 366
Årets avskrivningar	-227 090	-220 439
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 038 976	-5 811 887
Utgående redovisat värde	9 607 471	9 834 560
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	27 000 000	27 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	290 000	290 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	19 400 000	19 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	145 000	145 000
Totalt taxeringsvärde	46 835 000	46 835 000

Fastighetsbeteckning: Kalven 1 och 4

e

10 Inventarier, verktyg och installationer	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärde	97 000	0
Årets investeringar	0	97 000
Utgående anskaffningsvärde	97 000	97 000
Ingående avskrivningar enligt plan	-6 467	0
Årets avskrivning enligt plan	-9 700	-6 467
Utgående avskrivning enligt plan	-16 167	-6 467
Utgående redovisat värde	80 833	90 533
11 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2020-08-31	2019-08-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-08-31	2019-08-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	77 460	75 012
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	77 460	75 012
13 Övriga kortfristiga placeringar	2020-08-31	2019-08-31
Räntebärande konto HSB	900 000	600 000
Summa kortfristiga placeringar	900 000	600 000

14 Skulder till kreditinstitut 2020-08-31 2019-08-31

Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
Stadshypotek AB	0,75	2021-03-30	2 707 500	2 797 500
Stadshypotek AB	1,01	2021-12-30	1 763 025	1 782 085
Stadshypotek AB	0,95	2022-03-01	1 763 363	1 777 622
Stadshypotek AB	1,01	2021-12-30	817 500	826 340
			7 051 388	7 183 547

Nästa års amortering beräknas uppgå till	136 912	132 159
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till	2 617 500	2 707 500
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	4 296 976	4 343 888

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	547 648
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)	6 366 828

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder

Fastighetsinteckningar	8 753 000	8 753 000
Summa ställda säkerheter	8 753 000	8 753 000

15 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut 2020-08-31 2019-08-31

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	136 912	132 159
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)	2 617 500	2 707 500
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	2 754 412	2 839 659

16 Övriga skulder 2020-08-31 2019-08-31

Personalens källskatt	18 193	750
Lagstadgade sociala avgifter	18 508	794
Medlemmars reparationsfond/inre fond	142 484	139 947
Summa övriga kortfristiga skulder	179 185	141 491

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	139 947	134 068
Uttag under året	-3 342	0
Avsättning	5 879	5 879
Utgående värde	142 484	139 947

17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna arvoden	0	60 949
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	0	19 936
Upplupna räntekostnader	11 214	7 805
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 988	19 318
Förskottsbetalda hyror och avgifter	175 103	179 988
Avtalsplacerade betalningar	1 197	5 266
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	201 502	293 262

Norrköping 20201208



Anna-Lena Ireson



Sebastian Bergström



Håkan Svernell



Nina Törling



Linda Holmqvist



Marianne A Söderström

Vår revisionsberättelse har lämnats 17/12-20



Tuija Pietilä
Av föreningen vald revisor



Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Björkdungen i Norrköping, org.nr. 725000-0465

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Björkdungen i Norrköping för räkenskapsåret 20190901-20200831.

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 augusti 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. Revisorens 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 revisionssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 Björkdungen i Norrköping för räkenskapsåret 20190901-20200831 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.

Norrköping den 17/12-2020



Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Tuija Pietilä
Av föreningen vald revisor