

Årsredovisning för

HSB Brf Björken i Märsta

714800-2178

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Björken i Märsta, 714800-2178, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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.

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	83	
Bilplatser utan el-stolpe	110	
Avgiftsbelagda besöksparkering	11	
		<hr/>
		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

Gerd Carlsson

Adrian Berg

Anja Lampinen

Bertil Karlberg

Eva Kihlman

Magnus Kinnunen

Bo Wiberg

Ordförande

Vice ordförande

Sekreterare

HSB-ledamot

Styrelsesuppleanter

Erik Wessman

Peter Nilsson

Lena Sporre

Organisatör för studie- och fritidsverksamhet

HSB-suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Gerd Carlsson, Eva Kihlman, Anja Lampinen och Bertil Karlberg samt suppleanten Erik Wessman.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Gerd Carlsson, Anja Lampinen och Magnus Kinnunen, två i förening.

Medlemmar

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

Aktiviteter 2021

- Hantverkscafét har varit i gång under året.

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, Esperance Nkurunziza och Kent Nilsson med Kent Nilsson som sammankallande.

HSB fullmäktige

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

Representation HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Gerd Carlsson	Ordinarie
Adrian Berg	Ordinarie
Erik Wessman	Ordinarie
Eva Kihlman	Suppleant
Peter Nilsson	Suppleant

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	14 932	14 791	16 083	14 644	14 486
Årets resultat, tkr	1 683	1 780	4 490	2 354	-2 143
Fond för yttre underhåll, tkr	7 976	6 455	3 906	1 535	4 170
Belåning, kr/kvm totalyta	1 044	1 129	1 219	1 318	1 408
Räntekänslighet*	1	2	2	-	-
Soliditet, %	53	50	47	40	35
Årsavgifter bostäder, kr/kvm (exkl. el & vatten)	737	737	737	737	718
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	202	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	6 454 540	2 735 892	1 780 252
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			1 521 150	259 102	-1 780 252
Årets resultat					1 682 905
	4 393 900	9 038 750	7 975 690	2 994 994	1 682 905

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 juni 2021. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar.

På föreningsstämman beslutades att fast arvode ska utgå till styrelsen med två basbelopp, för närvarande 47 600 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 3000 kr för sammankallande och 2000 kr för ordinarie. Fritidskommittén har varit vilande under året.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2021 haft 13 protokollförda sammanträden.

Ombyggnad och underhåll

Årets underhåll 2021

- Brandtätning i källarna
- Takarbeten
- Installerat fågelskydd på hustaket Vidargatan 21-29
- Målning av parkeringsrutorna på brandgatan
- Byte av tvättutrustning efter behov

Överlåtelser

Av föreningens 270 bostadslägenheter har 23 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 lämnas oförändrade 1 januari 2022 på i genomsnitt 740 kr/kvm och år. 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 2022

- Målning av källargolv
- Installera nytt taggbaserat låssystem
- Byte till ny carportbelysning
- Underhållsåtgärder på mark och lekplatser

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	2 994 994
Årets resultat	1 682 905
	<hr/> 4 677 899
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	4 677 899
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	825 085
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-1 337 000
Balanserat resultat efter disposition	<hr/> 4 165 984
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	7 975 690
Årets förändring enligt ovanstående disposition	511 915
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	<hr/> 8 487 605

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>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	14 931 920	14 791 407
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-11 725 691	-11 566 809
Övriga externa kostnader		-152 544	-72 539
Personalkostnader	4	-250 430	-231 853
Avskrivningar	5	-960 592	-960 592
Summa rörelsekostnader		-13 089 257	-12 831 793
Rörelseresultat		1 842 663	1 959 614
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	39 124	40 999
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-198 882	-220 361
Summa finansiella poster		-159 758	-179 362
Årets resultat		1 682 905	1 780 252

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	8	29 841 935	30 772 457
Mark		1 600 000	1 600 000
Inventarier	9	210 490	240 560
		<u>31 652 425</u>	<u>32 613 017</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>31 652 925</u>	<u>32 613 517</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		13 238	11 351
Avräkningskonto HSB		7 080 868	5 614 632
Övriga fordringar	11	5 974	9 995
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	773 824	767 516
		<u>7 873 904</u>	<u>6 403 494</u>
Kassa och bank	13	9 852 955	9 818 704
Summa omsättningstillgångar		<u>17 726 859</u>	<u>16 222 198</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>49 379 784</u>	<u>48 835 715</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 432 650	13 432 650
Fond för yttre underhåll		7 975 690	6 454 540
		<u>21 408 340</u>	<u>19 887 190</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 994 994	2 735 892
Årets resultat		1 682 905	1 780 252
		<u>4 677 899</u>	<u>4 516 144</u>
Summa eget kapital		<u>26 086 239</u>	<u>24 403 334</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	11 840 025	17 941 225
		<u>11 840 025</u>	<u>17 941 225</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		6 101 200	1 451 100
Leverantörsskulder		839 155	791 331
Skatteskulder		43 074	38 619
Övriga skulder	15	2 505 734	2 314 519
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 964 357	1 895 587
		<u>11 453 520</u>	<u>6 491 156</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>49 379 784</u>	<u>48 835 715</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).

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Avskr.plan</i>	<i>%</i>	<i>Slutår</i>
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 20,6 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 3 640 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 459 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	12 654 432	12 654 432
Hysesintäkter bostäder	74 604	72 314
Hysesintäkter lokaler	32 236	34 096
Hysesintäkter garage och p-platser	674 535	674 496
Försäkringsersättning	129 965	-
Intäkter el	685 108	672 078
Intäkter vatten	368 334	366 914
Intäkter bredband	486 000	468 350
Övriga intäkter	167 689	195 110
	15 272 903	15 137 790
Avgår		
Avsättning för fond för inre underhåll	-340 983	-340 983
Hysesbortfall garage och p-platser	-	-5 400
	14 931 920	14 791 407

Not 3 Drift

	2021	2020
Fastighetsskötsel	1 692 470	2 127 212
Löpande underhåll	1 028 192	1 027 531
Planerat underhåll	825 085	1 473 250
El	1 043 020	1 068 037
Uppvärmning	2 700 405	2 478 076
Vatten	464 272	416 318
Sophämtning	721 897	494 713
Fastighetsförsäkring	253 102	287 002
Städning	328 905	-
Förvaltningskostnader	883 356	819 360
Extern revision	22 500	21 875
Kabel-TV	97 117	97 073
Bredband	414 825	414 824
Fastighetsskatt	395 100	387 000
Vinterskötsel	182 351	24 676
Övrig drift	673 094	429 862
	11 725 691	11 566 809

Not 4 Personalkostnader

	2021	2020
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	95 200	94 600
Mötesarvode	81 663	45 000
Arvode föreningsvald revisor	10 000	10 000
Övriga arvoden och ersättningar	34 532	40 000
Social kostnader	29 035	42 253
	250 430	231 853

Not 5 Avskrivningar

	2021	2020
Byggnader	930 522	930 522
Inventarier	30 070	30 070
	960 592	960 592

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Ränteintäkter bankkonto	32 991	35 757
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	5 707	4 710
Övriga ränteintäkter	426	532
	39 124	40 999

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader för långfristiga skulder	198 424	220 361
Övriga räntekostnader	458	-
	198 882	220 361

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2021-12-31	2020-12-31
<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	-16 483 843	-15 553 322
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-930 521	-930 521
	-17 414 364	-16 483 843
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	29 841 936	30 772 457
<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 9 Inventarier

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	300 700	300 700
	300 700	300 700
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-60 140	-30 070
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-30 070	-30 070
Redovisat värde vid årets slut	210 490	240 560

Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
Aktier och fonder	500	500
	500	500

Not 11 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	5 974	9 995
	5 974	9 995

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Kabel-tv och bredband	24 292	24 275
Fastighetsförsäkring	236 550	330 052
Upplupen intäkt el och vatten	259 306	253 584
Övrigt	253 676	159 605
	773 824	767 516

Not 13 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Resurs Bank	6 011 998	5 979 007
Swedbank	3 840 957	3 839 697
	9 852 955	9 818 704

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek	118249	1,32	2023-09-01	3 805 000	4 365 000
Stadshypotek	43300	1,28	2022-09-01	4 701 200	4 752 300
Stadshypotek	215490	0,87	2024-10-30	6 350 025	7 050 025
Stadshypotek	285573	0,80	2025-06-30	3 085 000	3 225 000
				17 941 225	19 392 325

Nästa års beräknade amortering	-1 451 100	-1 451 100
Nästa års låneomsättning	-4 650 100	-

Kortfristig del	-6 101 200	-1 451 100
------------------------	-------------------	-------------------

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	11 840 025	17 941 225
---	-------------------	-------------------

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	10 685 725	12 136 825
---	------------	------------

Fastighetsinteckningar

	2021-12-31	2020-12-31
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 15 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Källskatt	54 886	-
Arbetsgivaravgift	32 759	-
Mervärdesskatt	3 738	-
Inre fond	2 413 351	2 313 519
Övriga kortfristiga skulder	1 000	1 000
	2 505 734	2 314 519

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och arvoden	41 750	220 833
Förutbetalda hyror och avgifter	1 280 412	1 219 811
Upplupna räntekostnader	22 932	24 351
Upplupen el	159 670	117 309
Upplupen värme	438 855	292 545
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 738	20 737
	1 964 357	1 895 586

Märsta 2022-03-10

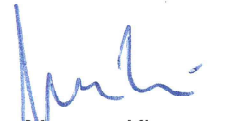

Gerd Carlsson



Adrian Berg


Anja Lampinen

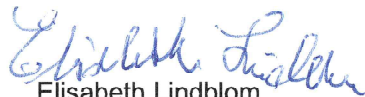

Bertil Karlberg

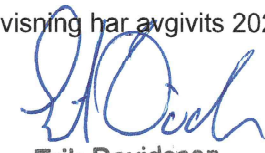

Eva Kihlman


Magnus Kinnunen


Bo Wiberg

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2022-04-20


Elisabeth Lindblom
Av stämman vald revisor


Erik Davidsson
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 år 2021.

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 2021 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 på 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 på fel, 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 fel, 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 år 2021 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. Revisor 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 20/4 2022



Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Elisabeth Lindblom

Av föreningen vald revisor