



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB BRF BJÖRNEN

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.



ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Björnen i Nässjö

Org. nr. 727000-0768

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2020-01-01--2020-12-31
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Nässjö.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1961-1963 på fastigheten Björnen 4 och Björnen 5 i Nässjö som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 2 st bostadshus med 16 uppgångar med adresserna: Storgatan 55 A-C, 57 A-D, 59 A-D och 61 A-E.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	30 st	2 rok	1 799,0 m ²
		61 st	3 rok	4 304,5 m ²
		19 st	4 rok	1 882,5 m ²
		110 st		7 986 m ²
Lokaler		2 st		128,0 m ²
Garage		45 st		794,0 m ²
P-platser		36 st		
		83 st		922,0 m ²
Totalt		193 st		8 908 m ²

PK

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

- Färdigställande av värmesystem, byte av cirkulationspump.
- Asfaltering.
- Installation av fastighetsboxar.
- Byte gummilister på balkonger.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Diverse planteringar, syrenhäckar mm.
- Start med förbättring av våra paviljonger, framdragning av belysning till dessa samt plattläggning. Grundarbete till utökning av 4 st cykelförråd.
- Utbyte av belysning i trapphusen samt utomhusbelysningen.
- Asfalterat framför våra trappgångar och justerat höjden på asfalten till första steget på stentrappan. På ett flertal ingångar hade asfalten sjunkit.
- Vi har även påbörjat bygget av 4 st ladd platser för elbilar, markarbetet klart. Inkoppling av ladd boxar i mars 2021.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Nya paviljonger första kvartalet 2021.
- Fortsättning av utbyte av belysning på baksidan.
- Grundarbete för garagebyggnation.
- Målning av källargångar och byte av belysning.

Aktiviteter

Bostadsrättsföreningen har haft en utomhusstämma under 2020. Vi hade en container under några dagar så boende och Björnen fastighet kunde rensa skräp.

Ekonomi

Avgifterna höjdes from 2020-01-01 med 1,5 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2021 har man beslutat att höja årsavgifterna med 1,5 % från 2021-01-01.

Årsavgifterna uppgår därefter i genomsnitt till 518 kr/kvm bostadslägenhetsyta, inkl bränsleavgift.

Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

AK



HSB - där möjligheterna bor

Medlemsinformation

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållits bonus från HSB Göta.

Antagande av HSB-koden

Föreningen har antagit HSB-koden

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal HSB Förvaltning.
- Tekniskt avtal HSB Förvaltning.
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar via Säkra.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16. På stämman deltog 43 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 135 medlemmar (föregående års antal 132) varav HSB Göta utgör en. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 9 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Stefan Löfgren	ordförande
Lars Honeth	vice ordförande
Anna Löfberg	sekreterare
Lars-Göran Andersson	ledamot
Christer Lindberg	ledamot
Klara Johansson	ledamot utsedd av HSB Göta
Helen Andersson	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Stefan Löfgren, Lars Honeth och Anna Löfberg.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Valberedning har varit Paul Kingsepp.

Firmatecknare har varit Stefan Löfgren, Lars Honeth, Christer Lindberg och Anna Löfberg, två i förening.

Vicevärdar har varit Stefan Löfgren, Lars Honteh och Christer Lindberg.

Revisor har varit Thomas Jansson med Jan Bard som suppleant, valda av föreningen, samt en av revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Stefan Löfgren med Lars Honeth som suppleant.

AK



HSB - där möjligheterna bor

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	4 332	4 258	4 242	4 081	4 037
Res. efter finansiella poster, tkr	643	1 047	1 081	572	-156
Soliditet, %	80 %	79 %	76 %	70 %	69 %
Balansomslutning, tkr	11 626	11 008	10 063	9 287	8 613
Eget kapital, tkr	9 350	8 706	7 659	6 578	6 007
Taxeringsvärde, tkr	52 264	52 264	43 995	43 995	43 995
- varav byggnad, tkr	37 749	37 749	33 606	33 606	33 606
Underhållsfond tkr	6 240	6 426	6 267	5 345	5 357
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	510	502	494	485	482
Bankskuld kr/m ²	153	153	172	184	200
Belåningsgrad, %	2	2	3	3	3
Räntekostnader kr/m ²	2	2	6	9	9

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	577 700	0	6 426 285	654 747	1 047 476
Resultatdisp enl stämmobeslut -19			0	1 047 476	-1 047 476
			6 426 285	1 702 223	
Avsättn enl plan yttre underhåll -20			346 000	-346 000	
Ianspråk från yttre underhåll -20			-531 843	531 843	
Årets resultat					643 353
Belopp vid årets slut	577 700	0	6 240 442	1 888 066	643 353

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 888 066
Årets resultat	<u>643 353</u>
Till stämmans förfogande	2 531 419

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>2 531 419</u>
	2 531 419

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 6 240 442 kr.

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

AK



Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 331 562	4 257 940
Summa rörelsens intäkter		<u>4 331 562</u>	<u>4 257 940</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-2 607 810	-2 512 997
Periodiskt underhåll	Not 3	-531 843	-162 045
Övriga externa kostnader	Not 4	-48 500	-48 200
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-195 996	-173 726
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-293 239	-301 071
Summa rörelsens kostnader		<u>-3 677 389</u>	<u>-3 198 039</u>
Rörelseresultat		654 173	1 059 901
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 108	5 895
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-18 928</u>	<u>-18 320</u>
Summa finansiella poster		<u>-10 820</u>	<u>-12 425</u>
Resultat efter finansiella poster		643 353	1 047 476
Årets resultat		643 353	1 047 476

RK)

**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 13	Not 7	7 160 753	7 436 492
Mark			258 076	258 076
Inventarier, verktyg och installationer		Not 8	140 000	157 500
			<u>7 558 829</u>	<u>7 852 068</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 9	500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar 7 559 329 7 852 568

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			3 917	2 215
Avräkningskonto HSB Göta			1 045 642	1 213 440
Övriga fordringar		Not 10	347	410
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 11	2 400	125 383
			<u>1 052 306</u>	<u>1 341 448</u>

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar Not 12 3 000 000 1 800 000

Kassa och bank 14 098 14 098
14 098 14 098

Summa omsättningstillgångar 4 066 405 3 155 546

Summa tillgångar**11 625 734 11 008 114**

AK

**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

577 700

577 700

Fond för yttre underhåll

6 240 442

6 426 285

6 818 1427 003 985*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 888 066

654 747

Årets resultat

643 353

1 047 476

2 531 4191 702 223

Summa eget kapital

9 349 5618 706 208**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

01 218 750

0

1 218 750

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

1 218 750

125 000

Leverantörsskulder

638 073

528 252

Skatteskulder

25 525

24 595

Övriga skulder

Not 14

42 454

37 335

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

351 371

367 974

2 276 1731 083 156

Summa skulder

2 276 1732 301 906**Summa eget kapital och skulder****11 625 734****11 008 114**

PK)

Noter

2020-01-01 **2019-01-01**
2020-12-31 **2019-12-31**

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,09
Markanläggning	4,30
Inventarier	10,00

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåttriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

AK



Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Uppskattningar och bedömningar		
Avsättningar		
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.		
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.		
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	3 211 812	3 164 184
Hyror	230 104	225 470
Elintäkter	600	600
Värmeintäkter	862 944	846 588
Övriga intäkter	45 613	36 944
Bruttoomsättning	4 351 073	4 273 786
Hyresbortfall	-19 511	-15 846
	4 331 562	4 257 940
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	465 245	436 371
Reparationer	30 608	13 912
El	115 343	136 616
Uppvärmning	887 990	870 044
Vatten	396 934	368 518
Sophämtning	129 706	121 317
Kabel-TV, internet	82 231	80 266
Övriga avgifter	68 025	91 968
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	167 040	166 110
Förvaltningsarvoden	163 500	159 405
Övriga driftskostnader	101 188	68 470
	2 607 810	2 512 997
Not 3 Periodiskt underhåll		
Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	531 843	162 045
	531 843	162 045
Not 4 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	10 000	9 700
Medlemsavgifter	38 500	38 500
	48 500	48 200
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har endast haft timanställd personal i mycket begränsad omfattning.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	58 450	53 750
Vicevärdararvode	59 976	59 979
Revisorsarvode	4 000	4 000
Löner och andra ersättningar	54 720	40 680
Sociala kostnader	18 850	15 117
	195 996	173 526
Övriga anställda		
Sociala kostnader	0	200
	0	200
Totalt	195 996	173 726
Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Avskrivningar		
Byggnader	275 739	283 571
Inventarier	17 500	17 500
	293 239	301 071

AK



Noter	2020-12-31	2019-12-31			
Not 7 Byggnader					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2082				
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1963				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	14 455 627	14 455 627			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 455 627	14 455 627			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 019 135	-6 735 564			
Årets avskrivningar	-275 739	-283 571			
Utgående avskrivningar	-7 294 874	-7 019 135			
Utgående bokfört värde	7 160 753	7 436 492			
Taxeringsvärde för Björnen 4 & 5					
Byggnad - bostäder	37 000 000	37 000 000			
Byggnad - lokaler	749 000	749 000			
	37 749 000	37 749 000			
Mark - bostäder	13 800 000	13 800 000			
Mark - lokaler	715 000	715 000			
	14 515 000	14 515 000			
Taxeringsvärde totalt	52 264 000	52 264 000			
Not 8 Inventarier, verktyg och installationer					
Ingående anskaffningsvärde	205 391	30 391			
Årets investeringar	0	175 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	205 391	205 391			
Ingående avskrivningar	-47 891	-30 391			
Årets avskrivningar	-17 500	-17 500			
Utgående avskrivningar	-65 391	-47 891			
Bokfört värde	140 000	157 500			
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500			
Not 10 Övriga fordringar					
Skattekonto	347	410			
	347	410			
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 400	125 383			
	2 400	125 383			
Not 12 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2020-12-04	2021-03-04	3 mån	0,30%	3 000 000
					3 000 000

**Noter** **2020-12-31** **2019-12-31****Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Swedbank	2850559564	1,196	2021-03-25	1 218 750	1 218 750
				1 218 750	1 218 750

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 593 750

Kortfristig del av långfristig skuld **1 218 750** **125 000**

Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Uttaga pantbrev i fastighet	5 708 000	5 708 000
Varav obelånade	2 840 000	2 840 000

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	23 353	28 407
Arbetsgivaravgifter	7 239	8 928
Övriga kortfristiga skulder	11 862	0
	42 454	37 335

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	131	142
Övriga upplupna kostnader	10 000	10 171
Förutbetalda hyror och avgifter	341 240	357 661
	351 371	367 974



Noter

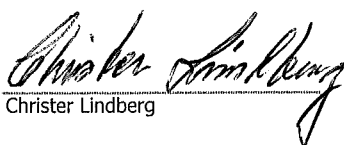
2020-12-31

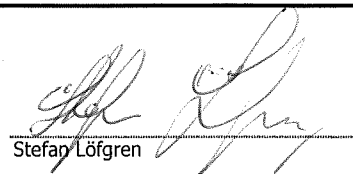
2019-12-31

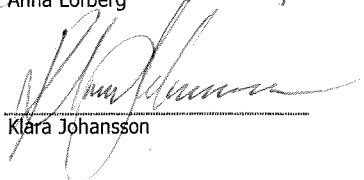
Nässjö

26/4 - 2021

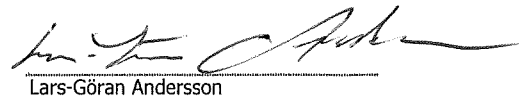

Anna Löfberg


Christer Lindberg



Stefan Löfgren


Klara Johansson


Lars Honeth


Lars-Göran Andersson

Vår revisionsberättelse har 2021 - 04 28 avgivits beträffande denna årsredovisning


Thomas Jansson


Arthur Kozak

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Björnen, org.nr. 727000-0768

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Björnen för år 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 de 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. De 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 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.

AK

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 Björnen för år 2020 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 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.

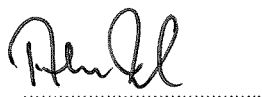
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 överträdelse 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.

Nässjö den 28 / 4 2021



Arthur Kozak

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Thomas Jansson

Av föreningen vald revisor

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade undehållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

