



HSB – där möjligheterna bor

Årsredovisning
för
HSB Brf Björken i Katrineholm

718500-1281

Räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

Styrelsen för HSB Brf Björken i Katrineholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.
Alla belopp anges i kronor om inte annat anges.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos bolagsverket den 8 augusti 2017. Föreningen har sitt säte i Katrineholm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. I försäkringen ingår inte tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 maj 2019. På stämman deltog 23 medlemmar varav 15 var röstberättigade.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämman har varit

Olle Svensson	Ordförande	vald t.o.m. 2020
Tony Rosendahl	Vice ordförande	vald t.o.m. 2021
Kerstin Persson	Sekreterare	vald t.o.m. 2021
Jan-Erik Elg	Ledamot	vald t.o.m. 2020
Åke Johansson	Ledamot	vald t.o.m. 2020
Rune Andersson	Ledamot	vald t.o.m. 2020
Caroline Gustafsson	Ledamot	vald t.o.m. 2021
Anders Blomqvist	HSB-ledamot	

Firmatecknare har varit Olle Svensson, Jan-Erik Elg, Tony Rosendahl, Åke Johansson två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har under året varit Kenneth Eriksson med Lars-Göran Pettersson som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Fullmäktigeledamot

Stämman har valt Olle Svensson som fullmäktigeledamot.

Valberedning

Valberedningen har varit Peter Carmdal och Anna Hagberg.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheten Björken 11 i Katrineholms kommun med adress Storgatan 10-12. Husen färdigställdes 1968 och innehåller 39 bostäder om 3 068 m², 2 lokaler om 100 m² samt 24 garage och 20 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

7 st	1 rum och kök
2 st	2 rum och kök
24 st	3 rum och kök
6 st	4 rum och kök

Under senare år har följande större underhåll respektive investeringar genomförts:

Takbyte	1994	Lekplats	2012
Fönsterbyte	1994	Byte fjärrvärmväxlare	2012
Fasadmålning	1994	Balkongdörrar	2014
Balkongrenovering	1998	Installation postboxar	2015
Bredbandsinstallation	2002	Installation kodlås	2015
Fönster 12: an	2005	Renovering entredörrar	2015
Asfaltering på gården	2006	Mont. inbrottsskydd	2016
Stambyte	2009	Byte armaturer i trapphus	2016
Isolering vind	2010	Byte armaturer i källare	2017
Byte låssystem	2010	Renovering tvättstuga	2017
Byte centralfläktar	2010		

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland AB	Ekonomisk förvaltning
Farmartjänst	Fastighetsskötsel
Farmartjänst	Lokalvård
Bixia	Elavtal, el och nät
Canal Digital/Utsikt	Bredband, tv och IP telefoni
Folksam	Fastighetsförsäkringar
Tekniska Verken	Fjärrvärme och el
Sörmland Vatten	Vatten och sophämtning

Som vicevärd har Olle Svensson, Jan-Erik Elg, Kerstin Persson och Anna Hagberg fungerat.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets fastighetsbesiktning har utförts 2019-06-26 av Jan-Erik Elg och Olle Svensson. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

Underhåll

Under året har föreningen monterat plåtar på fönsterkarmar mot Storgatan. Byte till led plafond i gemensamma utrymmen.

Föreningens 6 åriga underhållsplan, som revideras varje höst, upprättades ursprungligen 2015-01-21. Nu gällande underhållsplan fastställdes vid styrelsemötet den 2017-05-23. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 52 varav 39 röstberättigade.

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

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Avgifter och hyror

Styrelsen har beslutat att årsavgifterna ska vara oförändrade under 2020. Avgifterna för p-platser och garage har beslutats att höjas från den 1 april 2020 med 20 kr respektive 10 kr per månad.

Årsavgifterna höjdes senast 2018-08-01 med 4,5 % och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 525 kr/m². Hyrorna för lokaler höjdes senast den 1/1 2010 med 100 kr/mån.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgifter bostäder, tkr	1 611	1 571	1 542	1 542	1 542
Årets resultat, tkr	111	189	-146	-16	22
Balansomslutning, tkr	8 288	8 244	8 074	8 241	8 321
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	525	512	503	503	503
Driftskostnad, kr/kvm	360	310	307	298	360
Ränta, kr/kvm	41	42	51	52	56
Lån, kr/kvm	2 375	2 398	2 422	2 445	2 547
Fond för yttre underhåll, tkr	360	280	142	137	110
Soliditet %	1	0	-3	-1	-1

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.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	199 600	280 395	-684 651	188 745	-15 911
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			188 745	-188 745	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		142 000	-142 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-62 250	62 250		0
Årets resultat				111 290	111 290
Belopp vid årets utgång	199 600	360 145	-575 656	111 290	95 379

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Ansamlad förlust	-575 656
Årets resultat	<u>111 290</u>
	-464 366

Behandlas så att

Till balanserat resultat överförs	<u>-464 366</u>
	-464 366

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.



Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 675 763	1 643 417
Övriga rörelseintäkter	3	97 690	0
Summa rörelseintäkter		1 773 453	1 643 417
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 140 123	-981 781
Övriga externa kostnader	5	-97 666	-111 383
Underhåll enligt plan	6	-62 250	-3 605
Personalkostnader och arvoden	7	-90 149	-80 172
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-146 476	-146 091
Summa rörelsekostnader		-1 536 664	-1 323 031
Rörelseresultat		236 789	320 386
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 938	2 389
Räntekostnader och liknande resultatposter		-128 437	-134 030
Summa finansiella poster		-125 499	-131 641
Resultat efter finansiella poster		111 290	188 745
Årets resultat		111 290	188 745

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	7 009 149	7 117 125
Summa materiella anläggningstillgångar		7 009 149	7 117 125
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		7 009 649	7 117 625
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	160
Aktuella skattefordringar		1 802	4 694
Övriga fordringar		220	218
Avräkningskonto HSB Södermanland		1 149 748	1 082 823
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	126 119	38 514
Summa kortfristiga fordringar		1 277 889	1 126 409
Summa omsättningstillgångar		1 277 889	1 126 409
SUMMA TILLGÅNGAR		8 287 538	8 244 034





Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		199 600	199 600
Fond för yttre underhåll		360 145	280 395
Summa bundet eget kapital		559 745	479 995
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-575 656	-684 651
Årets resultat		111 290	188 745
Summa ansamlad förlust		-464 366	-495 906
Summa eget kapital		95 379	-15 911
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	7 449 856	7 523 816
Summa långfristiga skulder		7 449 856	7 523 816
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	13	73 960	73 960
Leverantörsskulder		98 996	118 075
Övriga skulder	14	336 400	298 870
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	232 947	245 224
Summa kortfristiga skulder		742 303	736 129
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 287 538	8 244 034

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 69 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,6 %.

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

Övrigt

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

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 463 861 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter	1 611 144	1 570 670
Hyrer, lokaler, parkering och garage	81 560	82 090
Hyresbortfall parkering och garage	-2 860	-4 290
Övriga intäkter	47 935	55 752
Avsättning inre fond	-62 016	-60 804
Summa nettoomsättning	1 675 763	1 643 418

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Ersättning från försäkringsbolag	97 690	0
Summa övriga rörelseintäkter	97 690	0

Not 4 Driftskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Löpande underhåll	182 838	41 127
Elavgifter	51 472	50 719
Uppvärmningsavgifter	413 710	409 360
Vatten och avlopp	158 881	159 109
Sophämtning	41 406	42 960
Försäkringar	18 753	17 048
Kabel-TV/bredband	45 437	43 708
Fastighetsskötsel	174 301	167 418
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	61 173	58 281
Kundbonus	-7 848	-7 949
Summa driftskostnader	1 140 123	981 781

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Konstaterade förluster	0	1 120
Revisionsarvoden	9 438	9 200
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	60 112	58 276
Övriga förvaltningskostnader	700	600
Bankkostnader	720	720
Medlemsavgift HSB	13 750	13 750
Möteskostnader	3 453	4 224
Fritidsverksamhet	1 950	2 310
Överlåtelseavgift	3 438	10 150
Pantförskrivningsavgift	2 325	9 489
Kontorsmaterial och trycksaker	1 555	1 544
Inkassokostnader	225	0
Summa övriga externa kostnader	97 666	111 383

Not 6 Underhåll enligt plan

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Underhåll enligt plan	62 250	3 605
Summa underhåll enligt plan	62 250	3 605

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Arvode styrelse	43 411	38 347
Arvode vicevärd	24 000	21 000
Arvode föreningsvald revisor	1 000	1 000
Övriga arvoden	3 750	3 525
Sociala avgifter	16 017	15 700
Övriga personalkostnader	1 971	600
Summa personalkostnader och arvoden	90 149	80 172

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2087.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1968.

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	10 049 193	10 049 193
Ingående anskaffningsvärde mark	387 800	387 800
Årets investeringar	38 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 475 493	10 436 993
Ingående avskrivningar	-3 319 868	-3 173 777
Årets avskrivningar	-146 476	-146 091
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 466 344	-3 319 868
Utgående redovisat värde	7 009 149	7 117 125
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	14 600 000	13 400 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	255 000	201 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	4 700 000	3 977 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	492 000	414 000
Totalt taxeringsvärde	20 047 000	17 992 000

Fastighetsbeteckning: Björken 11

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB 500 kronor, föregående år 500 kronor.

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	126 119	38 514
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	126 119	38 514

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank hyp AB	2,09	2022-11-25	419 350	419 350
Stadshypotek	1,55	2021-09-30	2 374 164	2 428 124
Stadshypotek	1,55	2021-07-30	2 925 000	2 925 000
Stadshypotek	1,55	2021-10-30	500 000	500 000
Swedbank hyp AB	2,09	2022-11-25	531 000	531 000
Swedbank hyp AB	2,09	2022-11-25	402 634	402 634
Swedbank hyp AB	2,07	2022-12-22	371 668	391 668
			7 523 816	7 597 776
Nästa års amortering beräknas uppgå till			- 73 960	- 73 960
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			7 449 856	7 523 816
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			295 840	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till			7 154 016	

Not 12 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	8 355 500	8 355 500
Summa ställda säkerheter	8 355 500	8 355 500

Not 13 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	73 960	73 960
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	73 960	73 960

Not 14 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	0	19 158
Lagstadgade sociala avgifter	0	15 700
Övriga kortfristiga skulder	74 918	0
Medlemmars reparationsfond/inre fond	261 482	264 012
Summa övriga kortfristiga skulder	336 400	298 870

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	264 012	225 458
Uttag under året	-64 546	-22 250
Avsättning	62 016	60 804
Utgående värde	261 482	264 012

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna arvoden och löner	12 032	0
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	1 228	0
Upplupna räntekostnader	15 851	18 976
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	106 154	97 316
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	97 683	128 832
Avtalsplacerade betalningar	0	100
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	232 948	245 224

Katrineholm den 27/3 2020



Olle Svensson



Kerstin Persson



Jan-Erik Elg



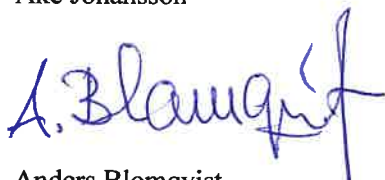
Tony Rosendahl



Åke Johansson



Rune Andersson



Anders Blomqvist



Caroline Gustafsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3/4 2020



Kenneth Eriksson
Av föreningen vald revisor



Ola Trané
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Björken i Katrineholm, org.nr. 718500-1281

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Björken i Katrineholm för år 2019.

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 2019 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. Risker 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 Katrineholm för år 2019 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 fortlopande 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 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.

Katrineholm den 24/3 2020

3/4 2020



Ola Trané

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Kenneth Eriksson

Av föreningen vald revisor