



# ÅRSREDOVISNING 2019

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BJÖRKEN I SKÖVDE

Organisationsnummer 766600-0802



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.

## 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.

## 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 omförelse 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.

## TOMTRÄTT

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

## 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 underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

## ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Björken i Skövde  
Org nr 766600-0802

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret  
**2019-01-01 – 2019-12-31**

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

#### Verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Skövde.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen och skapa ett trivsamt boende.

Föreningen har 2011 års normalstadgar för HSBs bostadsrättsföreningar.

Funktionskontroll av ventilationssystemet (OVK) har skett under 2017 med godkänt resultat.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningens fastighet Skultorp 31:1 är belägen på adressen Högländavägen 2 A-F. Huset färdigställdes år 1961 och år 2002 genomfördes en stamrening. Den totala bostadsytan uppgår till 2 592 kvm. Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

| R o k         | Antal     |
|---------------|-----------|
| 1             | 9         |
| 2             | 21        |
| 3             | 12        |
| 4             | 3         |
| <b>Totalt</b> | <b>45</b> |

I föreningen finns även 18 st garage och 21 st bilplatser samt 3 p-platser för besökare.

CJA

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll

Styrelsens stadgeenliga besiktning har ej utförts under 2019.

Föreningens underhållsplan uppdaterades 2019-09-11.

Under 2019 har antalet parkeringsplatser utökats med 5 st. Arbetet med att färdigställa platserna med asfaltering kommer att slutföras under 2020.

Återställande av asfalt och schaktmassor på fastighetens västra sida samt återuppsättande av lyktstolpe (pollare) har slutförts under 2019.

Arbetet med inglasning av balkongerna har slutförts genom besiktning och åtgärdande av dit hörande anmärkningar samt slutlig efterbesiktning. Tvisten som har pågått med Balco angående flytspackling är nu löst och en försäkringsersättning för kostnader i samband med tvisten har utbetalats med 224 000 kr till brf Björken.

Planerna för carportar och solceller skjuts för tillfället på framtiden.

Under 2020 planerar föreningen att utföra följande åtgärder:

- Måla vindskivorna på miljöhuset
- Asfaltera de nya parkeringsplatserna och måla parkeringsrutor samt linjemålning av parkeringsplats nr 15 vid kallgaragets östra del
- Slamsugning av 4 stycken brunnar
- Komplet byte av 4 trädörrar, vara 3 med glasruta

### Ekonomi

I januari 2020 höjdes årsavgifterna med 3 % och den genomsnittliga årsavgiften är efter höjningen 801,76 kronor per kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 10 922 158 kr. Två av föreningens lån ligger rörligt och i syfte att begränsa riskerna så har föreningen bundit sina övriga tre lån på olika bindningstider.

### Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ förvaltning fr o m 2020-01-01
- Aspia avseende administrativ förvaltning 2019-01-01 -- 2019-12-31
- HSB Nordvästra Götaland avseende teknisk förvaltning (fastighetsskötsel, lokalvård och beredskap)
- AÖS avseende avfallshantering
- Skövde kommun avseende fjärrvärme
- Sjögerstad Elektriska avseende elleverans
- Securitas avseende parkeringsservice vid olovlig parkering
- XR Miljöhantering avseende avfall för återvinning



- Telia avseende bredband/nät
- Tre avseende telefon, surfplatta, internet t o m 2019-05-23
- Vadsbolås AB för reglerad service samt tillverkning av låscylinrar och nycklar inom låssystemet Assa Twin Combi 4800.

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 51 (49 föregående år) medlemmar. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har 9 st bostadsrätter överlåtits (6 st under föregående år).

Extra föreningsstämma hölls den 25 februari 2019. Stämman avbröts pga ogiltig kallelse.  
Extra föreningsstämma hölls den 23 maj 2019.  
Ordinarie stämma hölls den 27 juni 2019.

Extra föreningsstämma hölls den 8 oktober 2019 då val av ordförande samt fyllnadsval av ledamöter gjordes, samt beslut om ändring av stadgar togs. Stadgarna blir giltiga då de har registrerats av Bolagsverket.

## Styrelsen

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Anders Faye-Wevle     | ordförande t o m 2019-05-23                               |
| Jim Leidelöf          | vice ordförande t o m 2019-05-23                          |
| Ann-Sofie Gustavsson  | sekreterare t o m 2019-05-23                              |
| Wesam Alkhouri        | ledamot t o m 2019-05-23                                  |
| Sven-Erik Andersson   | ledamot t o m 2019-05-23                                  |
| Eva Sundström         | ledamot, utsedd av HSB NVG                                |
| Fr o m 2019-05-23     |   |
| Simon Wahlgren        | ordförande, avgår 2019-10-08                              |
| Joelle Cristea        | vice ordförande, ordförande fr o m 2019-10-08             |
| Jim Leidelöf          | sekreterare, avgår 2019-10-08                             |
| Birgit Johannesson    | ledamot   |
| Leif Eklund           | ledamot   |
| Kristina Claesson     | ledamot   |
| Joel Johansson        | ledamot   |
| Dennis Binnberg       | ledamot fr o m 2019-10-08                                 |
| Isak Cristea Turesson | ledamot fr o m 2019-10-08                                 |
| Eva Sundström         | ledamot, utsedd av HSB NVG, sekreterare fr o m 2019-10-08 |

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Leif Eklund, Dennis Binnberg och Isak Cristea Turesson. Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda sammanträden, jämfört med 6 st föregående år.

## Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Anders Faye-Wevle, Sven-Erik Andersson och Ann-Sofie Gustavsson, 2 i förening fram till 2019-05-23. Därefter har föreningens firma tecknats av Simon Wahlgren t o m 2019-10-08, Birgit Johannesson, Leif Eklund, Joelle Cristea och Kristina Claesson fr o m 2019-10-08, två i förening.

### **Vicevärd**

Sven-Erik Andersson har varit vicevärd t o m 2019-05-23, därefter har Birgit Johannesson varit vicevärd i bostadsrättsföreningen.

### **Revisor**

Revisor har varit Johan Krussgård samt Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Christian Andersson som huvudansvarig revisor, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

### **Representanter i HSBs fullmäktige**

Föreningens representant i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Anders Faye-Wevle med Ann-Sofie Gustavsson som ersättare fram till 2019-05-23. Därefter har Simon Wahlgren varit förenings representant med sekreteraren som ersättare.

### **Valberedning**

Valberedning har ej utsetts.

### **Miljö/brandskydd**

Wesam Alkhouri har varit miljöansvarig fram till 2019-05-23 och Sven-Erik Andersson har varit brandskyddsansvarig fram till 2019-05-23. Därefter har miljöansvarig och brandskyddsansvarig ej utsetts.

### **Studie- och fritidsverksamhet**

Ann-Sofie Gustavsson har varit studieorganisatör fram till 2019-05-23, därefter har studieorganisatör ej utsetts.

Medlemsbladet "Björkbladet" har publicerats och delats ut till samtliga medlemmar fr o m juni 2019.

"Välkomst- och introduktionssamtal" med nya medlemmar har införts fr o m juni 2019.

Inventering av föreningens verktyg och övriga redskap gjordes 15 september 2019. Detta för att möjliggöra för medlemmarna att låna och använda dem.

CJA



## Flerårsöversikt

|  | 2019   | 2018   | 2017   | 2016   | 2015  |
|--|--------|--------|--------|--------|-------|
| Nettoomsättning tkr                      | 2 153  | 2 243  | 2 116  | 1 939  | 1 841 |
| Resultat efter finansiella poster tkr    | -30    | -59    | 181    | 255    | -145  |
| Soliditet %                              | 9      | 8      | 9      | 8      | 11    |
| Avgiftsbortfall i %                      | *      | 0,15   | 0,18   | 0,00   | 0,00  |
| Bankskuld tkr                            | 10 922 | 11 187 | 11 066 | 11 076 | 5 511 |
| Räntekostnader kr/m2                     | 83     | 81     | 87     | 58     | 56    |
| Drifts-/personalkostnader kr/m2          | 628    | 711    | 540    | 522    | 549   |
| Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m2        | 778    | 778    | 763    | 703    | 690   |
| Fond för yttre underhåll tkr             | 1 572  | 1 372  | 1 091  | 944    | 717   |
| Avs. till fond för yttre underhåll kr/m2 | 77     | 108    | 122    | 106    | 82    |

\*Under 2019 bokfördes inte hyresbortfallet, varför siffran ej kan redovisas.

## Förändringar i eget kapital

|                               | Insatser      | Uppl. avgifter | Underh. fond     | Balanserat resultat | Årets resultat |
|-------------------------------|---------------|----------------|------------------|---------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång       | 84 200        | 0              | 1 372 311        | -306 829            | -58 832        |
| Vinstdisp. enl. stämmobeslut  |               |                | 0                | -58 832             | 58 832         |
| Reservering till yttre fond   |               |                | 200 000          | -200 000            |                |
| Ianspråktagande av yttre fond |               |                | -0               | 0                   |                |
| Årets resultat                |               |                |                  |                     | -29 642        |
| <b>Belopp vid årets slut</b>  | <b>84 200</b> | <b>0</b>       | <b>1 572 311</b> | <b>-565 661</b>     | <b>-29 642</b> |

C7A

## Resultatdisposition

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan/budget. Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|   |                    |
|---|--------------------|
| Ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande av yttre fond       | -365 661 kr        |
| Årets resultat  | -29 642 kr         |
| Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan      | -200 000 kr        |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad | 0 kr               |
| <b>Summa till stämmans förfogande</b>                                 | <b>-595 303 kr</b> |

### Styrelsen föreslår följande disposition:

|  |              |
|--|--------------|
| Balanseras i ny räkning                            | -595 303 kr  |
| Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition | 1 572 311 kr |

### Tillägg till resultaträkningen:

|  |             |
|--|-------------|
| Årets resultat                                       | -29 642 kr  |
| Avsättning till underhållsfond                       | -200 000 kr |
| Disposition underhållsfond                           | 0 kr        |
| Nettoavsättning (-) / disposition (+) underhållsfond | -200 000 kr |

**Resultat efter fondförändring** -229 642 kr CJA





HSB - där möjligheterna bor

**HSB Brf Björken**

| <b>Resultaträkning</b>                                   |       | <b>2019-01-01</b> | <b>2018-01-01</b> |
|--|-------|-------------------|-------------------|
|  |       | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
| Nettoomsättning  | Not 1 | 2 152 504         | 2 243 478         |
| <b>Summa intäkter</b>                                    |       | <b>2 152 504</b>  | <b>2 243 478</b>  |
| Driftskostnader  | Not 2 | -1 386 266        | -1 447 148        |
| Underhållskostnader                                      | Not 3 | 0                 | -40 955           |
| Personalkostnader  | Not 4 | -240 765          | -395 909          |
| Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar           | Not 5 | -339 229          | -208 722          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                            |       | <b>-1 966 259</b> | <b>-2 092 734</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>                                   |       | <b>186 245</b>    | <b>150 744</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                                |       |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter                | Not 6 | 3                 | 447               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter               | Not 7 | -215 890          | -210 023          |
| Summa finansiella poster                                 |       | -215 887          | -209 576          |
| <b>Årets resultat</b>                                    |       | <b>-29 642</b>    | <b>-58 832</b>    |
| <b>Tillägg till resultaträkningen:</b>                   |       |                   |                   |
| <b>Resultatförändring efter disposition av underhåll</b> |       |                   |                   |
| Avsättning underhållsfond                                |       | -200 000          | -281 000          |
| Disposition underhållsfond                               |       | 0                 | 0                 |
| Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond     |       | -200 000          | -281 000          |
| <b>Resultat efter fondförändring</b>                     |       | <b>-229 642</b>   | <b>-339 832</b>   |

CJA

**HSB Brf Björken****Balansräkning** **2019-12-31**    **2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

|                                      |       |                   |                   |
|--------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark                   | Not 8 | 11 829 048        | 7 062 757         |
| Pågående nyanläggningar och förskott | Not 9 | 78 744            | 5 092 257         |
|                                      |       | <u>11 907 792</u> | <u>12 155 014</u> |

*Finansiella anläggningstillgångar*

|  |        |            |            |
|--|--------|------------|------------|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 10 | 500        | 500        |
|  |        | <u>500</u> | <u>500</u> |

Summa anläggningstillgångar **11 908 292**    **12 155 514**

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

|  |        |                |               |
|--|--------|----------------|---------------|
| Kundfordringar                               | Not 11 | 18 334         | 99 790        |
| Övriga fordringar                            | Not 12 | 140 647        | 726 676       |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |        | <u>259 339</u> | <u>39 550</u> |
|  |        | 418 320        | 866 016       |

*Kassa och bank* 119 949    89 383

Summa omsättningstillgångar **538 269**    **955 398**

**Summa tillgångar** **12 446 560**    **13 110 912** CJA

**HSB Brf Björken****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

*Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

84 200

84 200

1 572 311

1 372 311

1 656 5111 456 511*Ansamlad förlust*

Balanserat resultat

Årets resultat

-565 660

-306 829

-29 642

-58 832

-595 303-365 661

Summa eget kapital

**1 061 208****1 090 850****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

10 657 202

10 922 158

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

264 956

264 956

Leverantörsskulder

11 013

115 102

Skatteskulder

18 767

1 372

Övriga skulder

Not 16

79 907

89 367

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

353 507627 107

728 150

1 097 904

Summa skulder

**11 385 352****12 020 062****Summa Eget kapital och skulder****12 446 560****13 110 912**

COA



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-0802

## HSB Brf Björken

### NOTER

#### Redovisningsprinciper

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

#### Byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelningen av hyresfastigheter men med anpassningen 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. Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 42 år.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker i enlighet med stadgarna och baseras på föreningens underhållsplan/budget.

#### Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller kortare klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

#### Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 21,4 % på beräknat överskott.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

#### Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.

CJA



**HSB Brf Björken**

| <b>Noter</b>  | <b>2019-01-01<br/>2019-12-31</b> | <b>2018-01-01<br/>2018-12-31</b> |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Not 1 Nettoomsättning</b>  |                                  |                                  |
| Årsavgifter   | 2 017 632                        | 2 017 632                        |
| Hyror   | 77 680                           | 73 220                           |
| Bortfall hyror  | 0                                | -3 060                           |
| Övriga intäkter*  | 57 192                           | 155 686                          |
|   | <b>2 152 504</b>                 | <b>2 243 478</b>                 |
| * I övriga intäkter ingår försäkringsersättning för tvist både 2018 och 2019. |                                  |                                  |
| <b>Not 2 Driftskostnader</b>  |                                  |                                  |
| Fastighetsskötsel mm  | 172 573                          | 261 018                          |
| Tv/datakostnader  | 20 884                           | 28 267                           |
| Reparationer  | 48 439                           | 57 109                           |
| El  | 83 463                           | 88 982                           |
| Uppvärmning   | 298 858                          | 289 198                          |
| Vatten  | 63 464                           | 57 016                           |
| Sophämtning   | 71 527                           | 49 882                           |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt  | 55 254                           | 36 189                           |
| Medlemsavgifter   | 21 157                           | 20 882                           |
| Försäkringar  | 34 994                           | 27 875                           |
| Förvaltningsarvoden   | 211 026                          | 106 780                          |
| Övriga driftskostnader  | 304 627                          | 423 950                          |
|   | <b>1 386 266</b>                 | <b>1 447 148</b>                 |
| <b>Not 3 Underhållskostnader</b>  |                                  |                                  |
| Periodiskt underhåll  | 0                                | 40 955                           |
|   | <b>0</b>                         | <b>40 955</b>                    |
| <b>Not 4 Personalkostnader</b>  |                                  |                                  |
| <b>Förtroendevalda</b>  |                                  |                                  |
| Styrelsearvode  | 104 079                          | 104 000                          |
| Vicevärdsarvode   | 49 950                           | 50 000                           |
| Revisorsarvode, föreningsvald revisor   | 2 500                            | -2 500                           |
| Löner och andra ersättningar  | 53 389                           | 192 004                          |
| Sociala kostnader   | 30 847                           | 52 405                           |
|   | <b>240 765</b>                   | <b>395 909</b>                   |
| <b>Not 5 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>                     |                                  |                                  |
| Byggnader   | 339 229                          | 208 722                          |
|   | <b>339 229</b>                   | <b>208 722</b>                   |
| <b>Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>                        |                                  |                                  |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.                | 3                                | 447                              |
|   | <b>3</b>                         | <b>447</b>                       |
| <b>Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>                       |                                  |                                  |
| Räntekostnader långfristiga skulder   | 215 823                          | 210 023                          |
| Räntekostnader skattekonto  | 67                               | 0                                |
|   | <b>215 890</b>                   | <b>210 023</b>                   |



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-0802

## HSB Brf Björken

| Noter   | 2019-12-31        | 2018-12-31       |                  |                     |                |
|---|-------------------|------------------|------------------|---------------------|----------------|
| <b>Not 8 Byggnader och mark</b>                             |                   |                  |                  |                     |                |
| Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)   |                   |                  |                  |                     |                |
| Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år | 2061              |                  |                  |                     |                |
| Värdeår enligt taxeringsbeslut                              | 1961              |                  |                  |                     |                |
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>                      |                   |                  |                  |                     |                |
| Anskaffningsvärde byggnader                                 | 10 339 289        | 9 826 901        |                  |                     |                |
| Anskaffningsvärde mark                                      | 178 000           | 178 000          |                  |                     |                |
| Årets omklassificeringar                                    | 5 105 520         | 512 388          |                  |                     |                |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                    | 15 622 809        | 10 517 289       |                  |                     |                |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>               |                   |                  |                  |                     |                |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                         | -3 454 532        | -3 245 810       |                  |                     |                |
| Årets avskrivningar   | -339 229          | -208 722         |                  |                     |                |
| Utgående ackumulerade avskrivningar                         | -3 793 761        | -3 454 532       |                  |                     |                |
| <b>Bokfört värde</b>  | <b>11 829 048</b> | <b>7 062 757</b> |                  |                     |                |
| Taxeringsvärde för Skulptorp 31:1                           |                   |                  |                  |                     |                |
| Byggnad - bostäder  | 13 400 000        | 9 200 000        |                  |                     |                |
| Byggnad - lokaler   | 165 000           | 144 000          |                  |                     |                |
|   | 13 565 000        | 9 344 000        |                  |                     |                |
| Mark - bostäder   | 4 468 000         | 2 383 000        |                  |                     |                |
|   | 4 468 000         | 2 383 000        |                  |                     |                |
| Taxeringsvärde totalt                                       | 18 033 000        | 11 727 000       |                  |                     |                |
| <b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>           |                   |                  |                  |                     |                |
| Ingående ackumulerade nyanläggningar                        | 5 092 257         | 4 826 170        |                  |                     |                |
| Inköp   | 92 007            | 678 475          |                  |                     |                |
| Omklassificeringar  | -5 105 520        | -412 388         |                  |                     |                |
| Utgående ackumulerade nyanläggningar                        | <b>78 744</b>     | <b>5 092 257</b> |                  |                     |                |
| <b>Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>        | <b>500</b>        | <b>500</b>       |                  |                     |                |
| En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för.                  |                   |                  |                  |                     |                |
| <b>Not 11 Kundfordringar</b>                                |                   |                  |                  |                     |                |
| Hyses och avgiftsfordringar                                 | 18 334            | 99 790           |                  |                     |                |
|   | <b>18 334</b>     | <b>99 790</b>    |                  |                     |                |
| <b>Not 12 Övriga fordringar</b>                             |                   |                  |                  |                     |                |
| Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland                     | 138 830           | 543 217          |                  |                     |                |
| Skattekonto   | 1 817             | 10 559           |                  |                     |                |
| Övrigt  | 0                 | 172 900          |                  |                     |                |
|   | <b>140 647</b>    | <b>726 676</b>   |                  |                     |                |
| <b>Not 13 Förändring av eget kapital</b>                    |                   |                  |                  |                     |                |
|   | Insatser          | Uppl. avgifter   | Underh.- fond    | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets ingång                                     | 84 200            | 0                | 1 372 311        | -306 829            | -58 832        |
| Vinstdisp enl. stämmobeslut                                 |                   |                  | 0                | -58 832             | 58 832         |
| Reservering till yttre fond                                 |                   |                  | 200 000          | -200 000            |                |
| Ianspråktagande av yttre fond                               |                   |                  | 0                | 0                   |                |
| Årets resultat  |                   |                  |                  |                     | -29 642        |
| <b>Belopp vid årets slut</b>                                | <b>84 200</b>     | <b>0</b>         | <b>1 572 311</b> | <b>-565 661</b>     | <b>-29 642</b> |

**HSB Brf Björken****Noter****2019-12-31****2018-12-31****Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

| Låneinstitut     | Låne nummer | Ränta | Konv.datum | Belopp     | Nästa års amortering |
|------------------|-------------|-------|------------|------------|----------------------|
| SBAB             | 23442213    | 1,91% | 2020-03-01 | 1 965 000  | 60 000               |
| Swedbank Hypotek | 2858335330  | 1,43% | 2021-09-24 | 4 458 158  | 94 856               |
| Swedbank Hypotek | 2858492263  | 1,64% | 2021-11-25 | 2 497 500  | 67 500               |
| Swedbank Hypotek | 2859744225  | 2,16% | 2024-11-25 | 1 631 000  | 35 000               |
| Swedbank Hypotek | 2950817599  | 1,35% | 2020-03-28 | 370 500    | 7 600                |
|                  |             |       |            | 10 922 158 | 264 956              |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

**10 657 202**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

9 597 378

**Ställda säkerheter:**

Fastighetsinteckning

11 443 000

11 443 000

**Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld (kommande års amortering)

**264 956****264 956****Not 16 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt

1 350

7 968

Arbetsgivaravgifter

459

5 905

Inre fond

71 147

74 989

Övriga kortfristiga skulder

6 951

506

**79 907****89 367****Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Förutbetalda hyror och avgifter

126 262

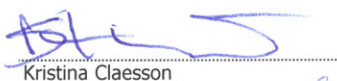
175 413

Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter

227 245

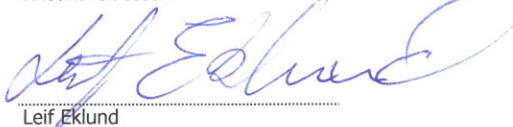
451 694

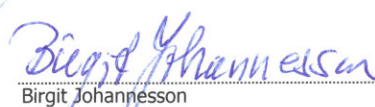
**353 507****627 107**Skövde 8 / 6 2020
  
 Dennis Binnberg

  
 Kristina Claesson

  
 Isak Cristea Turesson

  
 Joelle Cristea

  
 Leif Eklund

  
 Birgit Johannesson

  
 Joel Johansson

  
 Eva Sundström
Vår revisionsberättelse avviker från standardutformningen och har lämnats den 18 / 6 2020
  
 Johan Krussgård  
 Av föreningen vald revisor

  
 Christian Andersson  
 Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Björken i Skövde, org.nr 766600-0802

---

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Björken i Skövde för år räkenskapsåret 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den av föreningen utsedda revisorn*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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.

#### *Den auktoriserade revisorns ansvar*

Våra 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 fel, 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.



Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

### *Den av föreningen utsedda revisorns ansvar*

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om hurvida 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 och andra författningar**

### *Uttalande respektive uttalande med avvikande mening*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsföreningen Björken i Skövde för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Som en följd av de förhållanden som beskrivs i avsnittet *Grund för uttalanden* nedan avstyrker vi att föreningsstämman beviljar styrelseledamöterna Anders Faye-Wevle och Sven-Erik Andersson ansvarsfrihet för tiden från den 1 januari–27 juni 2019. Vi tillstyrker att övriga under året verksamma styrelseledamöter beviljas ansvarsfrihet.

### *Grund för uttalanden*

Till styrelsens ledamöter har föreningen betalat ut ett totalt belopp om cirka 150 000 kr. Ersättningarna anges avse arvode och övrig ersättningar för arbete som utförts för föreningen. En betydande del av dessa ersättningar har emellertid inte kunnat styrkas med godtagbara underlag. Enligt bokföringslagstiftningen måste samtliga affärshändelser i ett företag kunna styrkas med godtagbara verifikationer. Genom verifieringen av en utbetalning visar företaget bland annat att den aktuella utbetalningen har rörelsetillhörighet, dvs. att den hänför sig till rörelsen och motsvarar en prestation som kommit företaget till del. Det har vid granskningen framkommit att Anders Faye-Wevle erhållit arvoden om 25 900 kr och övriga ersättningar om 21 450 och att Sven-Erik Andersson erhållit arvoden om 15 250 kr och övriga ersättningar om 21 525 kr. Vid revisionen har inte godtagbara underlag kunnat inhämtas som styrker att dessa utbetalningar motsvaras av arbete som utförts av dessa styrelseledamöter. Att arbete har lagts ned för föreningens räkning ifrågasätts inte i sig, men det har inte varit möjligt att fastställa den närmare omfattningen av nedlagt arbete.

På grund av den bristande verifieringen av utbetalda arvoden och ersättningar kan vi inte utesluta att föreningen har belastats med kostnader som inte hör till rörelsen. Av den anledningen kan vi inte heller utesluta att föreningen har förorsakats en ekonomisk skada. Mot den bakgrunden avstyrker vi att föreningsstämman beviljar Anders Faye-Wevle och Sven-Erik Andersson ansvarsfrihet.

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

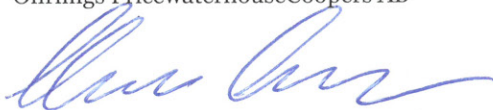
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår 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.

### *Anmärkning*

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade årsstämehandlingar för räkenskapsåret 2019 fanns tillgängliga inför årsstämman 2020 i enlighet med 6 kap. 23 § första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Skövde den 18 juni 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Christian Andersson  
Auktoriserad revisor

Skövde den 18 juni 2020



Johan Krussgård  
Av föreningen utsedd revisor

