



ÅRSREDOVISNING 2019

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BJÖRKÄNG I TÖREBODA

Organisationsnummer 766000-0626



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 omförding 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.



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Björkäng i Töreboda

Org nr 766000-0626

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Björkäng i Töreboda

Org nr 766000-0626

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

Föreningens 62:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Töreboda.

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

Föreningen har antagit anpassade normalstadgar 2011 för HSB-bostadsrättsföreningar.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar 6011738.

Föreningens fastighet Häggen 1 – 3 är belägen på adresserna Stora Bergsgatan 11 – 15 A-D i Töreboda. Husen färdigställdes år 1960–1961, finns 3 bostadshus i 3 våningar. Den totala bostadsytan uppgår till 6 404 kvm. Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

	Antal
1 rum och kokvrå	6
1 rum och kök	13
2 rum och kök	43
3 rum och kök	37
4 rum och kök	6
Totalt	105

I föreningen finns även 28st garage.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

Underhåll av balkonger har slutgenomförts under året till en kostnad om 1 333 169 kr.

Underhållsbesiktning har utförts 2019-04-16. Underhållsplanen har uppdaterats 2019-06-27.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Radonåtgärder
- Fasad och trapprenovering

Planerade åtgärder ska finansieras via egna medel från den yttre underhållsfonden.

Underhållsplansansvarig har Lars-Göran Asp varit.

Ekonomi

I april 2020 höjdes årsavgifterna med 1% och den genomsnittliga årsavgiften är 547 kronor per kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4 130 150 kr.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ och teknisk förvaltning
- VänerEnergi avseende fastighetsel
- VänerEnergi avseende fjärrvärme
- Telia avseende digital tv
- Securitas, bevakningstjänster
- Kidde, service av brandsläckare
- Schneider Electric avseende reglerutrustning

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 120 medlemmar (föregående år 115) fördelade på 105 bostadsrätter. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har 14st (13) bostadsrätter överlåtits, varav 1 genom arv.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 2 maj 2019.

**Styrelsen samt suppleanter**

Lars-Göran Asp	ordförande
Inger Augustsson	vice ordförande
Marianne Eriksson	sekreterare
Göran Gustavsson	ledamot
Therese Skogåker	ledamot, utsedd av HSB NVG
Inga-Lill Rosén	suppleant
Bengt-Erik Svensson	suppleant

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Göran Gustavsson och Inga-Lill Rosén. Styrelsen har under året hållit 5st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Göran Gustavsson, Lars-Göran Asp, Inger Augustsson och Marianne Eriksson, två i förening.

Vicevärd

Inger Augustsson har varit vicevärd i bostadsrättsföreningen.

Revisor

Revisor har varit Anders Karlsson med Thomas Österlund som suppleant samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Lars-Göran Asp med Inger Augustsson som ersättare.

Valberedning

Valberedningen består av Thomas Österlund.

Miljö/brandskydd

Miljösamordnare Inga-Lill Rosén och brandskyddsansvarig Göran Gustavsson.

Studie- och fritidsverksamhet

Inga-Lill Rosén.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	3 563	3 473	3 433	3 401	3 420
Resultat efter finansiella poster tkr	-534	-127	802	232	342
Bankskuld tkr	4 130	4 174	4 219	4 264	4 309
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m2	539	526	522	517	517
Fond för yttre underhåll tkr	4 879	4 863	5 050	4 376	4 232
Avs. till fond för yttre underhåll kr/m2	210	117	105	104	92

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	209 985	0	4 862 585	1 190 973	-127 445
Vinstdisp enl. stämmobeslut				-127 455	127 445
Reservering till yttre fond			1 363 000	-1 363 000	
Ianspråktagande av yttre fond			- 1 346 484	1 346 484	
Årets resultat					-534 023
Belopp vid årets slut	209 985	0	4 879 101	1 047 012	-534 023

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:

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	1 063 527
Årets resultat	-534 023
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-1 363 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	1 346 484
Summa till stämmans förfogande	512 988

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning 512 988

Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition 4 879 101

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat -534 023

Avsättning till underhållsfond - 1 363 000

Disposition underhållsfond 1 346 484

Nettoavsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond -16 516

Resultat efter fondförändring -550 539



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766000-0626

HSB Brf Björkäng i Töreboda

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	3 563 480	3 473 078
Summa intäkter		3 563 480	3 473 078
Driftskostnader	Not 2	-2 148 204	-2 067 692
Underhållskostnader	Not 3	-1 346 484	-937 500
Personalkostnader	Not 4	-224 977	-215 291
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-311 132	-311 134
Summa rörelsekostnader		-4 030 796	-3 531 617
Rörelseresultat		-467 316	-58 539
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	2 366	2 948
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-69 072	-71 853
Summa finansiella poster		-66 706	-68 905
Årets resultat		-534 023	-127 445



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766000-0626

HSB Brf Björkäng i Töreboda

2019-12-31 2018-12-31

Balansräkning

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar
Byggnader och mark

Not 8	<u>5 482 849</u>	<u>5 793 981</u>
	5 482 849	5 793 981

Finansiella anläggningstillgångar
Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

Summa anläggningstillgångar

<u>5 483 349</u>	<u>5 794 481</u>
------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar
Kundfordringar
Övriga fordringar
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	0	4 204
Not 11	5 000 286	5 840 967
	<u>73 604</u>	<u>75 011</u>
	5 073 890	5 920 182

Summa omsättningstillgångar

<u>5 073 890</u>	<u>5 920 182</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>10 557 239</u>	<u>11 714 663</u>
-------------------	-------------------

**HSB Brf Björkäng i Töreboda****Balansräkning** **2019-12-31** **2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 12

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

209 985

209 985

Fond för yttre underhåll

4 879 101

4 862 585

5 089 0865 072 570*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 047 012

1 190 973

Årets resultat

-534 023-127 445

512 989

1 063 528

Summa eget kapital

5 602 075**6 136 098****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

4 075 150

3 128 900

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

55 000

1 045 000

Leverantörsskulder

207 269

809 104

Skatteskulder

22 069

0

Övriga skulder

Not 15

185 101

233 140

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

410 574362 421

880 014

2 449 665

Summa skulder

4 955 164**5 578 565****Summa Eget kapital och skulder****10 557 239****11 714 664**



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766000-0626

HSB Brf Björkäng i Töreboda

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Byggnader

Ursprunglig byggnad fullt avskriven.

Ombyggnader

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner. Avskrivning sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod.

Återstående nyttjandeperiod för ombyggnad 2000 har bedömts vara 21 år.

Återstående nyttjandeperiod för dörrar har bedömts vara 6 år.

Återstående nyttjandeperiod för entréer har bedömts vara 1 år.

Inventarier

Avskrivning sker planligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

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.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.



HSB Brf Björkäng i Töreboda

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 450 875	3 366 523
Hyror	105 662	105 661
Bortfall hyror	-2 146	-4 020
Övriga intäkter	9 089	4 914
	3 563 480	3 473 078
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel mm	368 629	329 456
Tv/datakostnader	89 857	83 513
Reparationer	80 828	73 627
El	100 152	101 630
Uppvärmning	637 740	668 107
Vatten	302 067	285 909
Sophämtning	87 518	79 642
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	98 200	61 265
Medlemsavgifter	44 033	43 392
Försäkringar	59 353	57 784
Förvaltningsarvoden	161 570	157 024
Övriga driftskostnader	116 947	126 324
Övriga kostnader	1 310	19
	2 148 204	2 067 692
Not 3 Underhållskostnader		
Underhåll övrigt	1 346 484	937 500
	1 346 484	937 500
Not 4 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	54 700	48 700
Vicevärdsarvode	32 592	32 592
Löner och andra ersättningar	1 700	1 700
Sociala kostnader	16 757	22 387
	105 749	105 379
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	86 310	78 736
Sociala kostnader	27 118	27 118
Pensionskostnader och förpliktelser	5 800	4 059
	119 228	109 913
	224 977	215 291
Not 5 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Ombyggnader	311 132	311 134
	311 132	311 134
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	2 366	1 891
Övriga ränteintäkter	0	1 057
	2 366	2 948
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	69 072	71 853
	69 072	71 853

HSB Brf Björkäng i Töreboda

Noter 2019-12-31 2018-12-31

Not 8 Byggnader och mark

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)

Byggnaderna är helt avskrivna år 2007
 Värdeår enligt taxeringsbeslut 1960

	Anskaffnings- värde	Ack. av- och nedskrivningar	Årets avskrivning	Avskrivnings- tid	Bokfört värde 2019-12-31
Ursprunglig byggnad	3 940 440	-3 940 440	0	1960-2007	0
Mark	202 410				202 410
Markanläggning	26 676	-26 676	0	2011-2015	0
Garage	800 000	-800 000	0	2004-2013	0
Ombyggnad 2000	8 068 000	-2 791 061	-246 500	2001-2040	5 030 439
Byte dörrar	1 000 000	-700 000	-50 000	2005-2024	250 000
Entréer	146 338	-131 706	-14 632	2010-2019	0
	<u>14 183 864</u>	<u>-8 389 883</u>	<u>-311 132</u>		<u>5 482 849</u>

Ackumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader	13 981 454	13 981 454
Anskaffningsvärde mark	202 410	202 410
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>14 183 864</u>	<u>14 183 864</u>

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 389 883	-8 078 749
Årets avskrivningar	<u>-311 132</u>	<u>-311 134</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-8 701 015</u>	<u>-8 389 883</u>

Bokfört värde

5 482 849 5 793 981

Taxeringsvärde för Häggen 1-3

Byggnad - bostäder	23 800 000	15 200 000
Byggnad - lokaler	328 000	327 000
	<u>24 128 000</u>	<u>15 527 000</u>
Mark - bostäder	6 800 000	3 602 000
Mark - lokaler	222 000	159 000
	<u>7 022 000</u>	<u>3 761 000</u>
Taxeringsvärde totalt	31 150 000	19 288 000

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för. **500 500**

Not 10 Kundfordringar

Hyres och avgiftsfordringar 0 4 204
0 4 204

Not 11 Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland	4 985 536	5 805 138
Skattefordringar	0	14 865
Skattekonto	14 750	20 964
	<u>5 000 286</u>	<u>5 840 967</u>

Not 12 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	209 985	0	4 862 585	1 190 973	-127 445
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	-127 445	127 445
Reservering till yttre fond			1 363 000	-1 363 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-1 346 484	1 346 484	
Årets resultat					-534 023
Belopp vid årets slut	209 985	0	4 879 101	1 047 012	-534 023



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766000-0626

HSB Brf Björkäng i Töreboda

Noter		2019-12-31	2018-12-31
Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut			
			Nästa års amortering
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum
Stadshypotek AB	425171	1,57%	2022-01-30
Stadshypotek AB	430867	1,74%	2020-01-30
		Belopp	
		990 000	10 000
		3 140 150	45 000
		4 130 150	55 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			4 075 150
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till			3 855 150
Ställda säkerheter:			
Fastighetsinteckning		13 534 000	13 534 000
Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut			
Kortfristig del av långfristig skuld (kommande års amortering)		55 000	1 045 000
Not 15 Övriga kortfristiga skulder			
Källskatt		3 746	10 856
Arbetsgivaravgifter		2 301	9 667
Inre fond		179 054	212 617
		185 101	233 140
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			
Upplupna räntekostnader		13 660	0
Förutbetalda hyror och avgifter		279 920	239 784
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter		116 994	122 637
		410 574	362 421

Töreboda 6/4 2020

Marianne Eriksson

Göran Gustavsson

Therese Skogåker

Inger Augustsson

Lars-Göran Asp

Vår revisionsberättelse har 22/4 2020 avgivits beträffande denna årsredovisning

Anders Karlsson
Av föreningen vald revisor

Markus Gustavsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Björkäng, org.nr. 766000-0626

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Björkäng 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred 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 revisorsred 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen

kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Björkäng 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid

kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Töreboda den 22/4 2020


Markus Gustavsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Anders Karlsson

Av föreningen vald revisor