



ÅRSREDOVISNING 2018/2019

HSB Brf Björken



HSB – där möjligheterna bor



HSB – där möjligheterna bor

STYRELSEN FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING BJÖRKEN I GÖTEBORG

Org. nr: 769613-4829

**får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret**

2018.07.01 - 2019.06.30 *MS*

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för HSB Bostadsrättsförening Björken i Göteborg

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen HSB brf Björken i Göteborg är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Föreningen äger fastigheten Sävenäs 131:6 i Göteborgs kommun.
Det finns i denna fastighet sammanlagt 68 st lägenheter, 1 st lokal 60 st garageplatser, 4 st mc-platser och 7 st p-platser utomhus. Garaget ingår i en samfällighet med HSB Göteborgs hyresfastighet Träkilsgatan 46.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborg.

Totala lägenhetsytan är 4 913 kvm.

Totala lokalytan är 55 kvm.

I fastigheten finns bostadshus med adresserna Träkilsgatan 40, 42 och 44.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar.

Föreningens 68 st bostäder fördelar sig enligt följande:

12 st 1,5 r o k

18 st 2 r o k

38 st 3 r o k

Årsredovisningen är upprättad i SEK.



Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Årets resultat visar liksom föregående år ett underskott med anledning av att avskrivningsplanen ändrades år 2015 för föreningens fastighet. I enlighet med FARs (Föreningen auktoriserade revisorer) förändrade tolkning av Årsredovisningslagen, övergick föreningen då till en så kallad linjär avskrivningsmetod från progressiv.

Under räkenskapsåret har avgifterna varit oförändrade och uppgår i genomsnitt till 668 kr/m².

Efter räkenskapsårets utgång höjdes avgifterna med 1,5 % den 2019-07-01 och uppgår därefter i genomsnitt till 678 kr/m².

För att möta för den ökade kostnaden för föreningens internetavtal, så höjdes informationsöverföringsbeloppet med 10 kr till 222 kr per månad och lägenhet från 2019-07-01. Hyrorna för bil- och MC parkering är oförändrade.

Under verksamhetsåret 2018/2019 har föreningen gjort en extra amortering och omförhandlat ett av de tre fastighetslånen.

Styrelsen har under verksamhetsåret fattat beslut om att installera sex laddboxar på föreningens p-platser i garaget.

Under året har periodiskt/planerat underhåll gjorts i form av byte av utearmaturer på stolpar på föreningens mark. Under året har femårsbesiktning av föreningens tre fastigheter och utemiljö genomförts. Inga investeringar gjorts under det gångna verksamhetsåret.

Den förväntade framtida utvecklingen för Brf Björken bedömer styrelsen vara god ur såväl ekonomiskt som ur ett hållbarhets- och socialt perspektiv. Föreningen har en sund ekonomi baserat på proaktivt arbete med underhållsplanen, ett kontinuerligt förbättringsarbete med våra avtal samt en god kontroll på föreningens löpande driftskostnader och likviditet. Styrelsen har en fastställd räntepolicy, som fungerar som vägledning vid beslut vilket tryggar kontinuitet i den ekonomiska förvaltningen. Styrelsen har som mål att också fastställa en avgiftspolicy. För att främja grannsamverkan och ett tryggt boende fortsätter styrelsen arbetet med att skapa goda förutsättningar för olika medlemsaktiviteter och dialog mellan styrelse och medlemmar. Hållbarhetsmässigt fokuserar styrelsen dels på energiförbrukningen genom bevakning och justering och dels på att undersöka möjligheten att använda förnybar energi såsom solenergi. Att erbjuda medlemmarna möjlighet att ladda elbil på föreningens platser i garaget är också en del i hållbarhetsarbetet.

2N m

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 november 2018. I stämman deltog 30 medlemmar varav 20 röstberättigade.

Föreningen hade vid årets början 100 medlemmar samt vid årets slut 102. Tillkommande medlemmar under året har varit sex samt avgående fyra.

Under året har tre lägenheter överlåtits.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Lisbeth Nilsson	ordförande
Bo Genvad	vice ordförande
Anders Pihl	sekreterare
Anna Grudd	ledamot
Maria Svensson	ledamot, avgick 2019.05.05
Ulla Britt Gunnarsson	ledamot
Hans Hahn	utsedd av HSB-förening

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är:
Lisbeth Nilsson, Ulla-Britt Gunnarsson och Maria Svensson.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare har varit Lisbeth Nilsson, Bo Genvad, Anders Pihl och Anna Grudd, två i förening.

Revisorer har varit Tord Hansson med Anders Jacobsson som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens ordinarie representant i HSB-förenings fullmäktige har varit Lisbeth Nilsson, övriga styrelsemedlemmar är suppleanter.

Valberedning har varit Christine Gustafsson (ordförande i valberedningen), Marie-Louise Fagerström och Jonas Hemlin, valda av stämman.



FLERÅRSÖVERSIKT

	18/19	17/18	16/17	15/16	14/15
Nettoomsättning, tkr	4 273	4 259	4 200	4 197	4 170
Resultat efter finansiella poster, tkr	-138	-588	-719	-1 321	-1 311
Balansomslutning, tkr	212 984	213 465	214 814	216 186	217 799
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	668	668	656	644	635
Underhållsfond, tkr	1 593	1 385	1 085	793	270
Soliditet i %	78	78	78	78	78
Belåningsgrad % låneskuld/tax.värde	33	44	44	45	55
Belåning kr/m ²	9 240	9 313	9 470	9 600	9 628
Räntekostnad kr/m ²	107	186	273	367	375
Avsättning underhållsfond kr/m ²	61	61	61	57	56

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	170 560 000	0	0	170 560 000
Fond för yttre underhåll	1 385 375	0	207 457	1 592 832
S:a bundet eget kapital	171 945 375	0	207 457	172 152 832
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 441 866	-588 169	-207 457	-5 237 492
Årets resultat	-588 169	588 169	-137 729	-137 729
S:a ansamlad vinst/förlust	-5 030 035	0	-345 186	-5 375 221
S:a eget kapital	166 915 340	0	-137 729	166 777 611

*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 300.000 kr samt disposition ur med 92.543 kr.

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.

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om avsättning till eller disposition ur underhållsfonden.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-5 237 492
Årets resultat	<u>-137 729</u>
	-5 375 221

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	-5 375 221
---------------------	------------





HSB brf Björken i Göteborg

		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 273 098	4 258 586
Summa rörelseintäkter		4 273 098	4 258 586
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-2 065 157	-2 206 182
Underhållskostnader	Not 3	-92 543	0
Övriga externa kostnader	Not 4	-80 082	-80 889
Personalkostnader	Not 5	-146 932	-144 906
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-1 497 665	-1 497 665
Summa rörelsekostnader		-3 882 379	-3 929 642
Rörelseresultat		390 719	328 944
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	177	19
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-528 625	-917 132
Summa finansiella poster		-528 448	-917 113
Årets resultat	Not 9	-137 729	-588 169

2019-06-30



HSB brf Björken i Göteborg

Balansräkning	2019-06-30	2018-06-30
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 10 210 253 035	211 748 428
Inventarier	Not 11 9 905	12 177
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12 7 463	0
	210 270 403	211 760 605
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13 500	500
	500	500
Summa anläggningstillgångar	210 270 903	211 761 105
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 14 1 030	2 432
Övriga fordringar	Not 15 2 375 402	1 371 125
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16 336 699	330 268
	2 713 131	1 703 825
Summa omsättningstillgångar	2 713 131	1 703 825
Summa tillgångar	212 984 034	213 464 930

**HSB brf Björken i Göteborg****Balansräkning****2019-06-30****2018-06-30****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

170 560 000

170 560 000

Underhållsfond

1 592 832

1 385 375

172 152 832

171 945 375

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-5 237 492

-4 441 866

Årets resultat

-137 729

-588 169

-5 375 221

-5 030 035

Summa eget kapital

166 777 611**166 915 340****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 17

45 199 000

45 468 800

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 18

196 000

286 700

Leverantörsskulder

185 180

270 781

Skatteskulder

1 649

1 485

Övriga kortfristiga skulder

Not 19

43 750

62 384

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

580 843

459 440

1 007 422

1 080 790

Summa skulder

46 206 422**46 549 590****Summa Eget kapital och skulder****212 984 034****213 464 930**

21/12



Org Nr: 769613-4829

HSB brf Björken i Göteborg

Noter

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 10-20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre 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 22 % 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 anställda under året.

Handwritten signature



HSB brf Björken i Göteborg

Noter		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	3 110 544	3 110 544
	Hyror	587 511	564 965
	Elintäkter	198 850	204 867
	Vattenintäkter	152 304	147 219
	Bredbandsanslutning	172 992	172 992
	Övriga intäkter	50 897	57 999
		4 273 098	4 258 586
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	427 856	442 935
	Reparationer	120 836	102 811
	El	349 726	345 278
	Uppvärmning	387 769	416 302
	Vatten	96 305	101 502
	Sophämtning	105 271	97 906
	Övriga avgifter	22 260	21 405
	Förvaltningsarvoden	191 490	189 394
	Övriga driftskostnader	363 644	488 649
		2 065 157	2 206 182
Not 3	Underhållskostnader		
	El och tele	92 543	0
		92 543	0
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Fastighetsskatt	39 500	39 330
	Medlemsavgifter	26 400	26 400
	Övriga externa kostnader	14 182	15 159
		80 082	80 889
Not 5	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	65 650	74 117
	Sammanträdesersättningar	23 700	27 600
	Revisorsarvode	3 000	4 500
	Arvode valberedningen	4 000	4 000
	Löner och andra ersättningar	11 700	0
	Sociala kostnader	27 649	29 319
	Kurser och konferenser	11 233	5 370
		146 932	144 906
Not 6	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader och ombyggnader	1 495 393	1 495 393
	Inventarier	2 272	2 272
		1 497 665	1 497 665
Not 7	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Övriga ränteintäkter	177	19
		177	19
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	524 790	912 931
	Räntekostnader kortfristiga skulder	0	86
	Övriga finansiella kostnader	3 835	4 115
		528 625	917 132
Not 9	Årets resultat		
	Redovisat resultat	-137 729	-588 169
	Avsättning till underhållsfond	-300 000	-300 000
	Disposition ur underhållsfond	92 543	0
	Resultat efter underhållspåverkan	-345 186	-888 169
	Högre avskrivningar pga K2	1 291 801	1 299 213
	Resultat efter underhållspåverkan och K2 påverkan	946 615	411 044



HSB brf Björken i Göteborg

Noter	2019-06-30	2018-06-30
Not 10 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	178 271 799	178 271 799
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	178 271 799	178 271 799
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 301 572	-4 806 179
Årets avskrivningar	-1 495 393	-1 495 393
Utgående avskrivningar	-7 796 965	-6 301 572
Bokfört värde byggnader	170 474 834	171 970 227
Bokfört värde mark	39 778 201	39 778 201
Bokfört värde byggnader och mark	210 253 035	211 748 428
Taxeringsvärde för Sävenäs 131:6		
Byggnad - bostäder	89 000 000	73 000 000
Byggnad - lokaler	3 950 000	3 933 000
	92 950 000	76 933 000
Mark - bostäder	44 000 000	28 000 000
	44 000 000	28 000 000
Taxeringsvärde totalt	136 950 000	104 933 000
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	16 721	16 721
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 721	16 721
Ingående avskrivningar	-4 544	-2 272
Årets avskrivningar	-2 272	-2 272
Utgående avskrivningar	-6 816	-4 544
Bokfört värde	9 905	12 177
Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott		
Elbilsaddning		
Ingående värde	0	0
Årets kostnader	7 463	0
Utgående värde	7 463	0
Projektet beräknas avslutas under bokslutsår 2019/2020.		
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
Not 14 Kundfordringar		
Hyres och avgiftsfordringar	1 030	2 432
	1 030	2 432
Not 15 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	2 369 548	1 353 883
Skattekonto	5 854	3 896
Övrigt	0	13 346
	2 375 402	1 371 125
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	148 109	144 317
Upplupna intäkter	188 590	185 951
	336 699	330 268

24/10/19



HSB brf Björken i Göteborg

Noter

2019-06-30

2018-06-30

Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	352176	1,20%	2022-06-01	15 079 000	48 000
Stadshypotek	427491	1,33%	2023-06-01	14 916 000	48 000
Stadshypotek	504374	1,09%	2024-06-01	15 400 000	100 000
				45 395 000	196 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

45 199 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

44 415 000

Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckningar

47 585 000

47 585 000

Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

196 000

286 700

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt

0

33 065

Arbetsgivaravgifter

0

29 319

Övriga kortfristiga skulder

43 750

0

43 750

62 384

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader

16 786

26 650

Övriga upplupna kostnader

195 071

73 133

Förutbetalda hyror och avgifter

368 986

359 657

580 843

459 440

Göteborg 16 / 10 2019

Anders Pihl

Anna Grudd

Bo Genvad

Hans Hahn

Lisbeth Nilsson

Ulla-Britt Gunnarsson

Vår revisionsberättelse har 19-10-24 avgivits beträffande denna årsredovisning

Tord Hansson

Av föreningen vald revisor

Susanne Andersson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Björken i Göteborg, org.nr. 769613-4829

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Björken i Göteborg för räkenskapsåret 2018-07-01—2019-06-30.

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 30 juni 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 revisionssed i Sverige. Revisornas 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 på fel.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 revisionssed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 Göteborg för räkenskapsåret 2018-07-01—2019-06-30 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 24 / 10 2019



Susanne Andersson

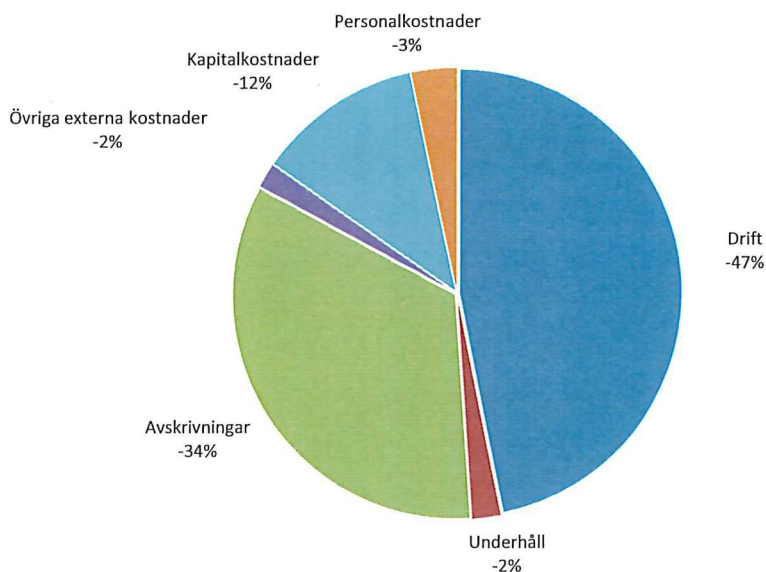
Tord Hansson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

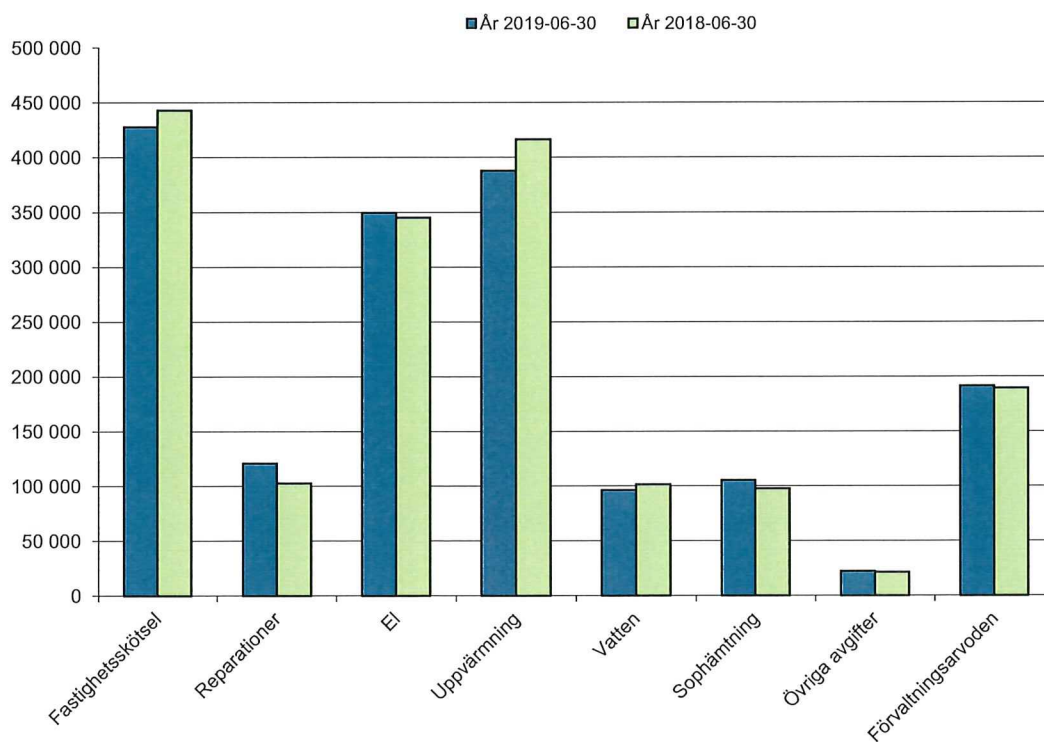
Av föreningen vald revisor



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



VERKSAMHETSBERÄTTELSE

MÅL OCH VISIONER

Styrelsen har som mål att skapa ett tryggt, bekvämt och attraktivt boende för samtliga medlemmar i föreningen. Tryggheten grundas i en stabil ekonomi och kontinuitet i styrning och förvaltning samt god kommunikation mellan medlemmar och styrelse. Ett bekvämt boende innebär bra service i form av väl fungerande fastighetsskötsel och gemensamma avtal. Att bo i Brf Björken är attraktivt tack vare de olika medlemsaktiviteterna som skapar gemenskap och engagemang samt genom föreningens fokus på hållbarhet i energifrågor.

För att säkra kontinuitet och kvalitet i förvaltningen av föreningen, finns skriftliga rutiner som fungerar som styrdokument för styrelsens arbete. Detta innebär också att nya styrelsemedlemmar på ett enkelt sätt kan ta vid i styrelsearbetet.

DET GODA BOENDET

Det goda boendet innebär ömsesidig hänsyn och respekt för våra grannar. Föreningens trivselregler är tänkta att underlätta förhållandet grannar emellan. Trivselreglerna informerar om våra gemensamma utrymmen såsom gemensamhetslokalen, tvättstugan och vår utemiljö. Här finns också information om sophantering, parkering och felanmälan.

Dialogen mellan medlemmar och styrelse sker dels genom Björkbladet som utkommer ca fyra gånger per år, dels på anslagstavlor i våra trapphus samt via föreningens Facebooksida. Föreningen har också en egen hemsida där all aktuell information om föreningen finns publicerad, Styrelsen ordnar med dialogmöten ca en gång per år för att berätta om det löpande styrelsearbetet och för att tillsammans diskutera specifika frågor.

Brf Björken har en väl utvecklad medlemsverksamhet med bibliotek, trädgårdsgrupp och en rad andra aktiviteter som medlemmarna engagerar sig i. Varje år ordnas en gemensam träff för alla medlemmar som bidrar i föreningslivet, en eldsjälsträff. För att välkomna nyinflyttade medlemmar till föreningen ordnar styrelsen välkomstmöten. För att säkerställa att allt fungerar bra vid en överlåtelse av en lägenhet, så har styrelsen som rutin att också träffa avflyttande medlemmar. Föreningen välkomnar alla medlemmar till en vår- och en höstaktivitetsdag där vi gemensamt hjälps åt att göra det lilla extra i vår utemiljö, har aktiviteter för barnen och avslutar med att umgås grannar emellan över en gemensam fika.

HISTORIK

Första spadtaget för Brf Björken togs den 1 november 2011. Brf Björken består av tre huskroppar med underliggande garage. Första inflyttningen skedde i mitten av mars 2013 och pågick till slutet av maj 2013 då hela föreningen var färdigställd. Invigningen av vår gemensamhetslokal skedde i september 2013.