Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen HSB Björlin i Mölndal

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2049.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 1949-08-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-01-19 och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-26 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Mölndals.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Emmelie Sjögren	Ordförande
Johan Hagström	Vice ordförande
Simon Arwedson	Ledamot
Ronny Carlansson	Ledamot
Gustaf Eriksson	Ledamot
Helena Svensson	Ledamot
Maria Hedenström	Ledamot
Anna Kvarnered	Ledamot
Theres Lundborg	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Magnus Emilsson	Ordinarie Extern	BoRevision
Kristofer Törner	Ordinarie Intern	

Valberedning
Annelie Cords
Michael Midsem

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-17.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Björlin 2	1949	Mölndals

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

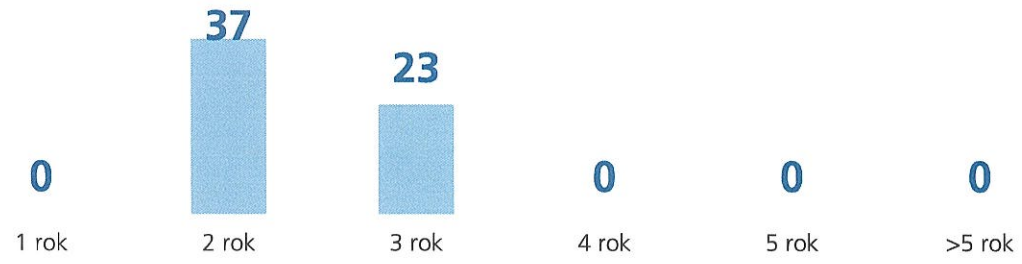
Uppvärmning sker via fjärrvärme med vattenradiatorer.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 1951 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 1971.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 228 m², varav 3 780 m² utgör lägenhetsyta och 448 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 60 lägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kroatienexperten Sol & Sånt AB	40 m²	2021-05-31
Sholehs Royal Beauty Clinique	80 m²	2022-07-14
Anders Fors Kiropraktiska Enhet	108 m²	2021-11-30
Stig Lennart El & Bygg AB	34 m²	2021-04-30

Gemensamhetsutrymmen
Bastu med motionscykel
Hobbylokal för t.ex. möbelrenovering

Teknisk status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2020 och löpande.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Filmning, analys och spolning avloppsstammar	2020
Utredning ventilationsåtgärder hus 2	2019 - 2020
Balkong och fasadrenovering hus 6	2019
Installation av FTX ventilation hus 6	2018 - 2019
Balkong och fasadrenovering hus 2	2018

Planerat underhåll	År
Utredning av att eventuellt installera solceller, IMD på el och laddstolpar	2021
Ventilationsåtgärder hus 2	2021
Balkong- och fasadrenovering hus 4	2021-2022
Uppgradera belysning utomhus	2021-2022
Byte termostater och termostatventiler radiatorer samt injustering värme	2021-2022
Byte entrépartier och källardörrar	2022
Byte passagesystem	2022
Målning trapphustak, bona golv och byt belysning till LED i trapphus	2022
Målning av golv i källare hus 2, 4 och 6	2023
Byte av golv i tvättstugorna samt bastu	2023
Byte maskiner i tvättstugan hus 2	2023

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsskötsel	Göteborgs Stubbfräsning
Försäkring	Länsförsäkringar
Bredband/Telefoni	Telenor
Elhandel	Mölndals energi
Elnät	Mölndals energi
Vatten och avlopp	Mölndals stad
Sophämtning	Mölndals stad
Kabeltv	Comhem
Underhållsplanering	Sustend
Systematisk Brandskyddsarbete	Anticimex

Övrig information
Nyhets-/informationsbrev delas ut vid behov till samtliga medlemmar som innehåller information om aktiviteter, gemensamma träffar etc. Annan viktig information sätts upp i trappuppgångarna. Föreningen har även en hemsida: www.hsb.se/molndal/bjorlin

Styrelsen kontaktas på mejl brfbjorlin@gmail.com

Föreningens ekonomi
Fastighetens värde har vid årsskiftet 20/21 skrivits upp till taxeringsvärdet.

Förväntad kostnad enligt underhållsplan är de kommande 3 åren ungefär 18 miljoner kronor.

Därefter förväntas underhållskostnaderna vara låga fram till år 2029. Det planerade underhållsbehovet beräknas till totalt 46 miljoner kronor för den närmaste 30-års perioden. Vår förhoppning är att kunna sänka föreningens driftkostnader genom dessa underhållsåtgärder och investeringar.

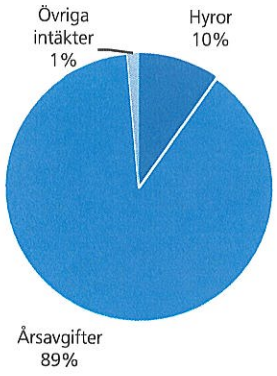
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2021 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2036.

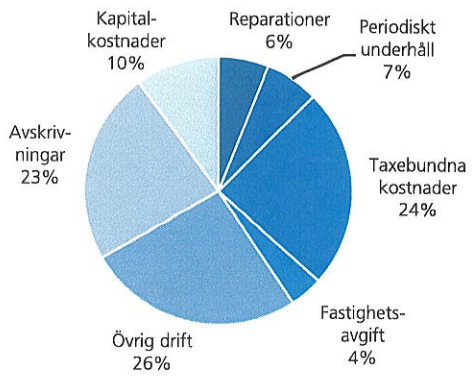
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 0,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	**2020**	**2019**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**3 094 562**	**4 308 564**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 681 133	3 669 767
Finansiella intäkter	6 065	6 351
Minskning kortfristiga fordringar	0	34 881
Ökning av kortfristiga skulder	98 343	0
	3 785 541	**3 710 999**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 827 911	4 291 593
Finansiella kostnader	280 991	284 849
Ökning av materiella anläggningstillgångar	149 166	0
Ökning av kortfristiga fordringar	4 760	0
Minskning av långfristiga skulder	78 388	28 380
Minskning av kortfristiga skulder	0	320 179
	2 341 216	**4 925 001**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**4 538 887**	**3 094 562**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**1 444 325**	**-1 214 002**

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader





Skatter och avgifter
Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avloppsstammar har underhållsspolats.

Torktumlare och torkskåp har installerats på Vänortsgatan 2 vilka nu ersätter det tidigare torkrummet.

Ventilation har mätts på Vänortsgatan 2 och åtgärdsförslag tagits fram för mer balanserade flöden.

Projektering av planerad fasad- och balkongrenovering på Vänortsgatan 4 har startat.

Val av ny fastighetsskötare för yttre och inre skötsel har gjorts och avtal skrivits med Optimal service fr.o.m. 2021-01-01.

På grund av pandemin orsakad av covid 19 har hyresrabatter givits till lokalhyresgäster under året.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 60 st
Medlemslokaler: 2 st
Överlåtelser under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 84
Tillkommande medlemmar: 9
Avgående medlemmar: 10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 83

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	865	868	858	858
Lån/m² bostadsrättsyta	5 268	5 289	5 295	5 318
Soliditet (%)	65	28	31	32
Resultat efter finansiella poster (tkr)	940	-1 542	-636	763
Nettoomsättning (tkr)	3 630	3 655	3 665	3 631

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 780 m² bostäder och 448 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	86 545	0	0	86 545
Uppskrivningsfond	29 650 400	29 650 400	0	0
Upplåtelseavgifter	644 500	0	0	644 500
Fond för yttre underhåll	4 810 046	851 477	-2 667 651	6 626 220
S:a bundet eget kapital	**35 191 491**	**30 501 877**	**-2 667 651**	**7 357 265**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 499 962	-1 176 239	1 450 549	2 225 652
Årets resultat	940 033	940 033	1 541 864	-1 541 864
S:a fritt eget kapital	**3 439 995**	**-236 206**	**2 992 413**	**683 788**
S:a eget kapital	**38 631 486**	**30 265 671**	**324 762**	**8 041 053**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	940 033
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 351 439
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 176 239
av fond för yttre underhåll lanspråktas enligt stadgar	324 762
summa balanserat resultat	**3 439 995**
Styrelsen föreslår följande disposition:	
att i ny räkning överförs	**3 439 995**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 629 983	3 655 043
Övriga rörelseintäkter	Not 3	51 150	14 724
Summa rörelseintäkter		**3 681 133**	**3 669 767**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 529 155	-3 965 376
Övriga externa kostnader	Not 5	-168 526	-206 877
Personalkostnader	Not 6	-130 230	-119 340
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-638 263	-641 539
Summa rörelsekostnader		**-2 466 174**	**-4 933 133**
RÖRELSERESULTAT		**1 214 959**	**-1 263 366**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 065	6 351
Räntekostnader och liknande resultatposter		-280 991	-284 849
Summa finansiella poster		**-274 926**	**-278 498**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**940 033**	**-1 541 864**
ÅRETS RESULTAT		**940 033**	**-1 541 864**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,14	54 498 361	25 435 349
Inventarier	Not 9	209 878	111 587
Summa materiella anläggningstillgångar		**54 708 239**	**25 546 936**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**54 708 239**	**25 546 936**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		40	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 015 903	1 575 312
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	81 708	79 214
Summa kortfristiga fordringar		**2 097 651**	**1 654 526**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 525 323	1 519 363
Summa kassa och bank		**2 525 323**	**1 519 363**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**4 622 974**	**3 173 889**
SUMMA TILLGÅNGAR		**59 331 213**	**28 720 824**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		731 045	731 045
Uppskrivningsfond		29 650 400	0
Fond för yttre underhåll	Not 12	4 810 046	6 626 220
Summa bundet eget kapital		**35 191 491**	**7 357 265**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 499 962	2 225 652
Årets resultat		940 033	-1 541 864
Summa fritt eget kapital		**3 439 995**	**683 788**
SUMMA EGET KAPITAL		**38 631 486**	**8 041 053**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	14 722 090	19 903 429
Summa långfristiga skulder		**14 722 090**	**19 903 429**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 191 331	88 380
Leverantörsskulder		290 923	199 575
Skatteskulder		16 392	11 156
Övriga skulder		76 409	47 359
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	402 582	429 873
Summa kortfristiga skulder		**5 977 637**	**776 343**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**59 331 213**	**28 720 824**

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	**2020**	**2019**
Byggnader	1,33 %	1,33 %
Pålning byggnad	1,8 %	1,8 %
Om- och tillbyggnad	30 år	30 år
Markanläggning	15 år	15 år
Inventarier	5 år	5-10 år
Torktumlare	12 år	
Torkskåp	12 år	

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	**2019**
Årsavgifter	3 270 885	3 279 333
Hyresbortfall	-18 995	0
Hyror lokaler	276 208	271 065
Hyror parkering	101 798	101 785
Överlåtelse/pantsättning	0	2 790
Öresutjämning	87	70
	3 629 983	**3 655 043**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	**2019**
Fakturerade kostnader	0	349
Extra statligt stöd	9 338	0
Försäkringsersättning	32 600	5 078
Återbäring försäkringsbolag	6 075	0
Övriga intäkter	3 137	9 297
	51 150	**14 724**

Not 4 DRIFTKOSTNADER

	2020	2019
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	193 420	193 420
Fastighetsskötsel beställning	57 008	38 379
Fastighetsskötsel gård beställning	0	58 801
Snöröjning/sandning	0	12 750
Myndighetstillsyn	11 625	0
Gemensamma utrymmen	695	0
Gård	799	10 338
Serviceavtal	8 925	8 925
Förbrukningsmateriel	2 282	2 914
Brandskydd	9 171	13 811
	283 925	**339 338**
Reparationer		
Fastighet förbättringar	3 495	0
Lokaler	11 455	0
Gemensamma utrymmen	0	775
Tvättstuga	8 646	6 459
Bastu/pool	6 647	0
Lås	7 572	1 073
VVS	16 925	2 643
Ventilation	12 123	12 374
Elinstallationer	7 448	4 488
Fönster	8 764	0
Balkonger/altaner	50 254	0
Mark/gård/utemiljö	0	9 051
Vattenskada	30 762	11 888
	164 091	**48 751**
Periodiskt underhåll		
VVS	125 376	0
Ventilation	50 220	2 186 401
Fasad	0	481 250
	175 596	**2 667 651**
Taxebundna kostnader		
El	93 134	93 137
Värme	334 949	356 448
Vatten	126 206	121 127
Sophämtning/renhållning	110 577	108 181
	664 866	**678 893**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	63 739	56 228
Kabel-TV	61 902	60 416
Bredband	4 416	4 048
	130 057	**120 692**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**110 620**	**110 052**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**1 529 155**	**3 965 376**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2020	2019
Tele- och datakommunikation	867	1 524
Inkassering avgift/hyra	1 350	850
Hyresförluster	1	1
Revisionsarvode extern revisor	2 125	13 750
Föreningskostnader	14 609	10 793
Styrelseomkostnader	5 564	813
Fritids- och trivselkostnader	1 831	4 627
Förvaltningsarvode	75 000	75 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	10 063
Administration	2 091	19 558
Korttidsinventarier	0	17 775
Konsultarvode	41 088	29 173
Föreningsavgifter	24 000	0
Övriga driftskostnader	0	22 948
	168 526	**206 877**

Not 6 PERSONALKOSTNADER

Anställda och personalkostnader
Föreningen har inte haft någon anställd.

	2020	2019
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	99 099	93 000
Sociala kostnader	31 131	26 340
	130 230	**119 340**

Not 7 AVSKRIVNINGAR

	2020	2019
Byggnad	537 472	537 472
Markanläggning	49 916	49 916
Inventarier	50 875	54 151
	638 263	**641 539**

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	36 314 556	36 314 556
Utgående anskaffningsvärde	**36 314 556**	**36 314 556**
Ackumulerad uppskrivning		
Årets uppskrivning mot uppskrivningsfond	29 650 400	0
Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	**29 650 400**	**0**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-10 879 207	-10 291 819
Årets avskrivningar enligt plan	-587 388	-587 388
Utgående avskrivning enligt plan	**-11 466 595**	**-10 879 207**
Planenligt restvärde vid årets slut	**54 498 361**	**25 435 349**
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	29 775 000	124 600
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	38 713 000	38 713 000
Taxeringsvärde mark	29 775 000	29 775 000
	68 488 000	**68 488 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	66 000 000	66 000 000
Lokaler	2 488 000	2 488 000
	68 488 000	**68 488 000**

Not 9 INVENTARIER

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	382 477	382 477
Nyanskaffningar	149 166	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	**531 643**	**382 477**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-270 890	-216 739
Årets avskrivningar enligt plan	-50 875	-54 151
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-321 765**	**-270 890**
Redovisat restvärde vid årets slut	**209 878**	**111 587**

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	2 339	113
Klientmedel hos SBC	2 013 564	1 575 199
	2 015 903	**1 575 312**

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkring	66 029	63 739
Kabel-TV	15 679	15 475
	81 708	**79 214**

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	6 626 220	5 449 981
Reservering enligt stadgar	1 176 239	1 176 239
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	-324 762	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut 2020	-2 667 651	0
Vid årets slut	**4 810 046**	**6 626 220**

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors-ändringsdag
Handelsbanken	0,790 %	6 696 973	0	2025-07-30
Handelsbanken	0,790 %	2 695 932	2 717 217	2025-07-30
SEB	1,020 %	0	2 462 500	Löst
SEB	0,760 %	0	2 631 000	Löst
SEB	0,760 %	0	1 600 000	Löst
SBAB	0,930 %	492 931	493 507	2021-09-07
SBAB	2,600 %	3 393 345	3 393 345	2027-09-16
SBAB	1,340 %	1 998 240	1 998 240	2030-02-14
SBAB	0,880 %	4 636 000	4 696 000	2021-09-07
Summa skulder till kreditinstitut		**19 913 421**	**19 991 809**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 191 331	-88 380	
		14 722 090	**19 903 429**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 601 421 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	26 513 000	26 513 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
El	7 812	8 150
Värme	46 157	44 982
Extern revisor	0	12 000
Arvoden	0	46 500
Sociala avgifter	0	13 312
Ränta	53 870	45 725
Avgifter och hyror	294 743	259 204
	402 582	**429 873**

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ny avtalspart för yttre och inre fastighetsskötsel är Optimal service fr.o.m. 2021-01-01.

Styrelsen planerar för ny gruppanslutning av tv och bredband, förslag tas fram under våren 2021.

Utredning för möjligheten till laddstolpar, individuell mätning för el och eventuell installation av solceller utförs under 2021.

Nytt passersystem, entrépartier och trapphusrenovering planeras utföras 2021-2022.

Fasad- och balkongrenovering på hus 4 planeras utföras 2021-2022.

Styrelsens underskrifter

MÖLNDAL den 29 / 4 2021

Emmelie Sjögren
Ordförande

Anders Johan Hagström
Vice ordförande

Simon Dhamika Arwedson
Ledamot

Erik Ronny Mikael Carlansson
Ledamot

Gustaf Emil Eriksson
Ledamot

Kerstin Helena V Eriksson Svensson
Ledamot

Karin Maria Hedenström
Ledamot

Anna Charlotta Kvarnered
Ledamot

Johanna Theres Lundborg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4 / 5 2021

Magnus Emilsson
Extern revisor

Kristofer Törner
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Björlin i Mölndal, org.nr. 757200-0634

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Björlin i Mölndal för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 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 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 revisionssed 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 Björlin i Mölndal för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Mölndal den 4 / 5 2021

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kristofer Törner
Av föreningen vald revisor