



## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Björnbäret i Örebro får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01—2020-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades 2018-08-22.

Föreningen, som har sitt säte i Örebro, äger fastigheterna Månstenen 1 och Rosenstenen 1 i Örebro och byggdes år 1966.

På fastigheten finns radhus med adresserna Tulpangatan 3 - 189, Örebro.  
Föreningens 93 bostäder fördelar sig enligt följande

50 st. 1-planshus 5 r o k	104 m <sup>2</sup>
8 st. 1-planshus 6 r o k	116 m <sup>2</sup>
35 st. 2-planshus 6 r o k	112 m <sup>2</sup>

Lägenhetsyta: 10 048,0 m<sup>2</sup>

Inom föreningen finns 34 garageplatser och 87 p-platser.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Folksam där även bostadsrättstillägget ingår.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts 2020-06-17.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB MälarDalarna. Den tekniska förvaltningen har skötts av Bravida och den yttre markskötseln har Gällersta Mark- och skötselarbeten ansvarat för. Föreningen har avtal med Com Hem gällande bredband och TV.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Åtgärd	År
Nytt värmesystem	1995
Takomläggning	1995
Tilläggsisolering ytterväggar	1995
Renovering yttre miljön	2006
Fönsterbyte	2009
Isolering kryppgrund	2009
Byte undercentral	2015
Byte entrétak	2016
Byte samtliga värmegivare	2018
Byte garageportar	2020 <i>lvv</i>



### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årets slut 151 (149) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 6 (6) lägenhetsöverlåtelser skett varav en genom gåva.

### **Styrelsen**

Lakis Vravosinos	ordförande
Thomas Andersson	vice ordförande
Stefan Viberg	sekreterare
Per-Åke Sundkvist	ledamot
Anna-Carin Gillberg Eriksson	ledamot
Pernilla Lagerholm Sköld	ledamot
Patrik Karlsson	ledamot utsedd av HSB Mälardalen

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Lakis Vravosinos, Per-Åke Sundkvist, Anna-Carin Gillberg Eriksson samt Thomas Andersson.

Styrelsen har under året hållit 11 st. sammanträden.

Firmatecknare har varit Lakis Vravosinos, Stefan Viberg, Per-Åke Sundkvist och Thomas Andersson, två i förening.

### **Vicevärd**

Vicevärd har varit Christer Jansson.

### **Revisor**

Revisor har varit Lars Elwin med suppleant Carl-Olov Östergårde samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

### **Valberedning**

Valberedning har varit Rickard Eriksson (sammankallande) och Anita Ragén.

### **Fullmäktigeombud till HSB Mälardalens föreningsstämma**

Föreningens ombud till Mälardalens föreningsstämma har varit Lakis Vravosinos med Jan Szaruk som suppleant.

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-25 utomhus, Vallåkra Parken. På stämman deltog 30 (37) medlemmar.

### **Underhåll och investeringar**

Under året har föreningen bytt ventilgaller, installerat nytt markskåp, bytt ut markarmaturer på parkeringen samt bytt garageportar. Under 2021 kommer taket att bytas till en kostnad på ca 5 500 000 kr. Föreningens underhållsplan har uppdaterats under 2020. Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 638 000 kronor. *hw*



### Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 21 253 293 kr. Under året har föreningen amorterat 674 000 kr. Eventuellt kommer nytt lån tas upp för takbyte under 2021.

Under året har föreningen villkorsändrat ett lån från 2020-06-01, ny ränta 1,13 % och löptid 5 år, se vidare under not. Föreningen har två lån som löper ut under 2021 med räntorna 1,02 % och 1,40 %.

Årsavgifterna var oförändrade inför 2020. Inför 2021 har förening valt att höja avgifterna med 3 %. Bedömning gällande årsavgifterna kommer att göras från år till år beroende på kostnader som avser lån, värme m.m. Den genomsnittliga avgiftsnivån i föreningen uppgår till 362 kr exkl. värme och vatten per kvm.

### Föreningsinformation

HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sex nummer av informationsbladet Nytt från HSB Mälardalarna.

Medlemmarna har erhållit informationsblad, Björnbärsbladet, från styrelsen under 2020, informationsbladet finns även tillgängligt på föreningens hemsida. Föreningen har en egen e-postadress [brf.bjornbaret@comhem.se](mailto:brf.bjornbaret@comhem.se)

### Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

<b>Resultat och ställning</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning tkr	5 302	5 328	5 509	5 263	5 266
Resultat efter finansiella poster tkr	110	184	28	405	345
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	12%	12%	11%	10%	9%
Årsavgifter bostäder kr/m <sup>2</sup>	352	352	352	352	352
Bankskuld kr/m <sup>2</sup>	2 115	2 182	2 249	2 315	2 380
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	26	29	32	42	55
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	25%	26%	27%	35%	36%
Avsättning underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	63	56	50	50	47

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 164 400	1 364 539	287 984	184 318
Omföring av årets resultat enl årsstämma			184 318	-184 318
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-200 805	200 805	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		638 000	-638 000	
Årets resultat				109 793
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>1 164 400</b>	<b>1 801 734</b>	<b>35 107</b>	<b>109 793</b>



## RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	472 302
Disponerat ur UH-fonden	200 805
Avsatt till UH-fonden	- 638 000
Årets resultat	<u>109 793</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	144 901

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	144 901
-------------------------	---------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 1 801 734 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir -327 402 kr,  
se resultaträkningen.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning  
finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar *lw*

**HSB brf Björnbäret i Örebro**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 302 356	5 327 642
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 302 356</b>	<b>5 327 642</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-3 719 920	-3 685 594
Planerat underhåll	Not 4	-200 805	-204 766
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-206 649	-220 216
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-802 472	-742 701
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 929 846</b>	<b>-4 853 277</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>372 509</b>	<b>474 365</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-262 716	-290 046
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-262 716</b>	<b>-290 046</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>109 793</b>	<b>184 318</b>
<b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>			
Avsättning underhållsfond		-638 000	-560 000
Disposition underhållsfond		200 805	204 766
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-437 195	-355 234
<b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b>		<b>-327 402</b>	<b>-170 916</b>

**HSB brf Björnbäret i Örebro****Balansräkning** **2020-12-31**    **2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 8	22 633 908	22 738 280
Mark	Not 9	493 100	493 100
Markanläggningar	Not 10	244 000	292 700
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12	28 083	0
		<u>23 399 091</u>	<u>23 524 080</u>

Summa anläggningstillgångar 23 399 091    23 524 080

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 13	0	258
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		2 102 451	2 240 597
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	117 506	109 877
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>146 963</u>	<u>157 796</u>
		<u>2 366 920</u>	<u>2 508 528</u>

Summa omsättningstillgångar 2 366 920    2 508 528

**Summa tillgångar** **25 766 011**    **26 032 608** *hw*

**HSB brf Björnbäret i Örebro**

<b>Balansräkning</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>	Not 15	
Insatser	1 164 400	1 164 400
Underhållsfond	1 801 734	1 364 539
	<u>2 966 134</u>	<u>2 528 939</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	35 107	287 984
Årets resultat	109 793	184 318
	<u>144 901</u>	<u>472 302</u>
Summa eget kapital	<u>3 111 035</u>	<u>3 001 242</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	
	<u>18 303 965</u>	<u>17 556 081</u>
	18 303 965	17 556 081
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17	
Leverantörsskulder	2 949 328	4 371 212
Aktuell skatteskuld	375 262	175 582
Övriga kortfristiga skulder	0	2 402
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	
	53 046	48 076
	Not 19	
	<u>973 375</u>	<u>878 013</u>
	4 351 011	5 475 285
Summa skulder	<u>22 654 976</u>	<u>23 031 366</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<u><b>25 766 011</b></u>	<u><b>26 032 608</b></u> <i>hw</i>

**HSB brf Björnbäret i Örebro**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	109 793	184 318
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	802 472	742 701
Kassaflöde från löpande verksamhet	912 265	927 019
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	3 462	99 767
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	297 610	86 120
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 213 337	1 112 906
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-649 400	0
Pågående arbete	-28 083	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-677 483	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-674 000	-674 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-674 000	-674 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-138 146</b>	<b>438 906</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 240 597</b>	<b>1 801 691</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 102 451</b>	<b>2 240 597</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen. [hv](#)

**HSB brf Björnbäret i Örebro****Noter**

---

**Not 1 Redovisningsprinciper m.m.****Allmänna upplysningar**

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

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

**Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 2 %

Markanläggningar 5%

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Fond för yttre underhåll**

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

**Skulder till kreditinstitut**

Lån som förfaller till betalning 2021 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % (2020) för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 7 164 168 kr. (7164168 kr)

**Övrigt**

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

**HSB brf Björnbäret i Örebro**

<b>Noter</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	3 535 164	3 535 164
Hyror	345 300	268 650
Övriga avgifter	1 425 493	1 530 398
Övriga intäkter	8 549	0
Bruttoomsättning	<u>5 314 506</u>	<u>5 334 212</u>
Hyresrabatter och övriga avdrag	-300	-120
Hyresbortfall	<u>-11 850</u>	<u>-6 450</u>
	<b>5 302 356</b>	<b>5 327 642</b>
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	264 860	465 636
Reparationer	612 563	284 182
El	147 334	196 091
Uppvärmning	1 241 751	1 357 152
Vatten	219 713	173 246
Sophämtning	115 066	114 313
Övriga avgifter	299 788	293 132
Förvaltningskostnader	137 680	132 013
Fastighetsavgift	630 315	630 315
Övriga driftskostnader	50 851	39 515
	<u>3 719 920</u>	<u>3 685 594</u>
<b>Not 4 Planerat underhåll</b>		
Underhåll enligt plan	<u>200 805</u>	<u>204 766</u>
	<b>200 805</b>	<b>204 766</b>
<b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	92 560	96 039
Vicevärdsarvode	66 800	64 400
Övriga arvoden	0	11 000
Revisorsarvode	10	6 090
Löner och andra ersättningar	11 770	402
Sociala kostnader	35 509	42 285
	<u>206 649</u>	<u>220 216</u>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	721 011	694 001
Restvärdesavskrivning	32 761	0
Markanläggningar	48 700	48 700
	<u>802 472</u>	<u>742 701</u>
<b>Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	262 716	289 860
Övriga finansiella kostnader	0	186
	<u>262 716</u>	<u>290 046</u>



## HSB brf Björnbäret i Örebro

Noter	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 8 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	34 070 887	34 070 887
Årets nyanskaffning	649 400	0
Omklassificerat från pågående nyanläggningar	0	0
Årets utträngning	-150 081	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>34 570 206</u>	<u>34 070 887</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 332 607	-10 638 606
Årets utträngning	150 081	0
Årets restvärdesavskrivning	-32 761	0
Årets avskrivningar	-721 011	-694 001
Utgående avskrivningar	<u>-11 936 298</u>	<u>-11 332 607</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>22 633 908</b>	<b>22 738 280</b>
Taxeringsvärde för Månstenen 1 och Rosenstenen i Örebro. Värdeår 1967.		
Byggnad - bostäder småhus	<u>50 562 000</u>	<u>50 562 000</u>
	50 562 000	50 562 000
Mark - bostäder småhus	<u>33 480 000</u>	<u>33 480 000</u>
	33 480 000	33 480 000
Taxeringsvärde totalt	84 042 000	84 042 000
<b>Not 9 Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	<u>493 100</u>	<u>493 100</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>493 100</u>	<u>493 100</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>493 100</b>	<b>493 100</b>
<b>Not 10 Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	<u>880 000</u>	<u>880 000</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>880 000</u>	<u>880 000</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-587 300	-538 600
Årets avskrivningar	-48 700	-48 700
Utgående avskrivningar	<u>-636 000</u>	<u>-587 300</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>244 000</b>	<b>292 700</b>
<b>Not 11 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	<u>10 000</u>	<u>10 000</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>10 000</u>	<u>10 000</u>
Ingående avskrivningar	-10 000	-10 000
Utgående avskrivningar	<u>-10 000</u>	<u>-10 000</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Årets investeringar	<u>28 083</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>28 083</u>	<u>0</u>



## HSB brf Björnbäret i Örebro

Noter	2020-12-31	2019-12-31			
<b>Not 13 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar</b>					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	0	258			
	<b>0</b>	<b>258</b>			
<b>Not 14 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Aktuell skattefordran	54 128	0			
Skattekonto	62 003	109 877			
Övriga fordringar	1 375	0			
	<b>117 506</b>	<b>109 877</b>			
<b>Not 15 Eget kapital</b>					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	1 164 400	1 364 539	287 984	184 318	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			184 318	-184 318	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-200 805	200 805		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		638 000	-638 000		
Årets resultat				109 793	
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>1 164 400</b>	<b>1 801 734</b>	<b>35 107</b>	<b>109 793</b>	
<b>Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	188082	1,02%	2021-09-30	1 287 500	50 000
Stadshypotek AB	201414	1,40%	2021-12-30	1 661 828	264 000
Stadshypotek AB	235386	1,23%	2022-06-30	5 068 500	60 000
Stadshypotek AB	295475	1,44%	2023-06-01	1 202 280	20 000
Stadshypotek AB	295476	1,44%	2023-06-01	2 250 056	40 000
Stadshypotek AB	392279	0,99%	2024-10-30	6 085 917	120 000
Stadshypotek AB	429727	1,13%	2025-06-01	3 697 212	120 000
				21 253 293	674 000
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>18 303 965</b>	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					17 883 293
<b>Ställda säkerheter</b>					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				28 434 417	28 434 417
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>28 434 417</b>	<b>28 434 417</b>
<b>Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				674 000	674 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				2 275 328	3 697 212
				<b>2 949 328</b>	<b>4 371 212</b>
<b>Not 18 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Arbetsgivaravgifter				19 016	20 074
Källskatt				27 325	28 002
Övriga kortfristiga skulder				6 705	0
				<b>53 046</b>	<b>48 076</b>
<b>Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter				480 576	459 344
Upplupna räntekostnader				17 412	17 635
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				475 387	401 034
				<b>973 375</b>	<b>878 013</b>
<b>Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång</b>					
Takbyte kommer att ske under 2021 till en kostnad på ca 5 500 000 kr. <i>in</i>					



**HSB brf Björnbäret i Örebro**

**Noter**

**2020-12-31**

**2019-12-31**

Örebro, 2021-08-15

*Anna-Karin Eriksson*

Anna-Karin Eriksson

*Takis Vravosinos*

Takis Vravosinos

*Tomas Andersson*

Tomas Andersson

*Patrik Karlsson*

Patrik Karlsson

*Pernilla Lagerholm*

Pernilla Lagerholm

*Per-Åke Sundkvist*

Per-Åke Sundkvist

*Stefan Viberg*

Stefan Viberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-08-29

*Lars Elvin*

Lars Elvin  
Av stämman vald revisor

*Heléne Malgren*

Heléne Malgren  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Björnbäret i Örebro, org.nr.775000-1187

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Björnbäret i Örebro för år 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 och kassaflöde 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 revisionsord 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 revisionsord 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.

### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen, men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med

verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsord 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 revisionsord 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 Björnbåret i Örebro för år 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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:

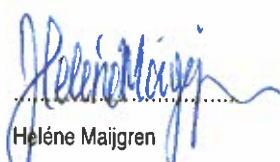
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

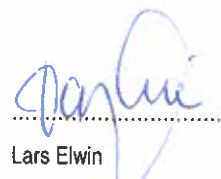
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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.

Örebro den 29/13 2021



Heléne Majjgren  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

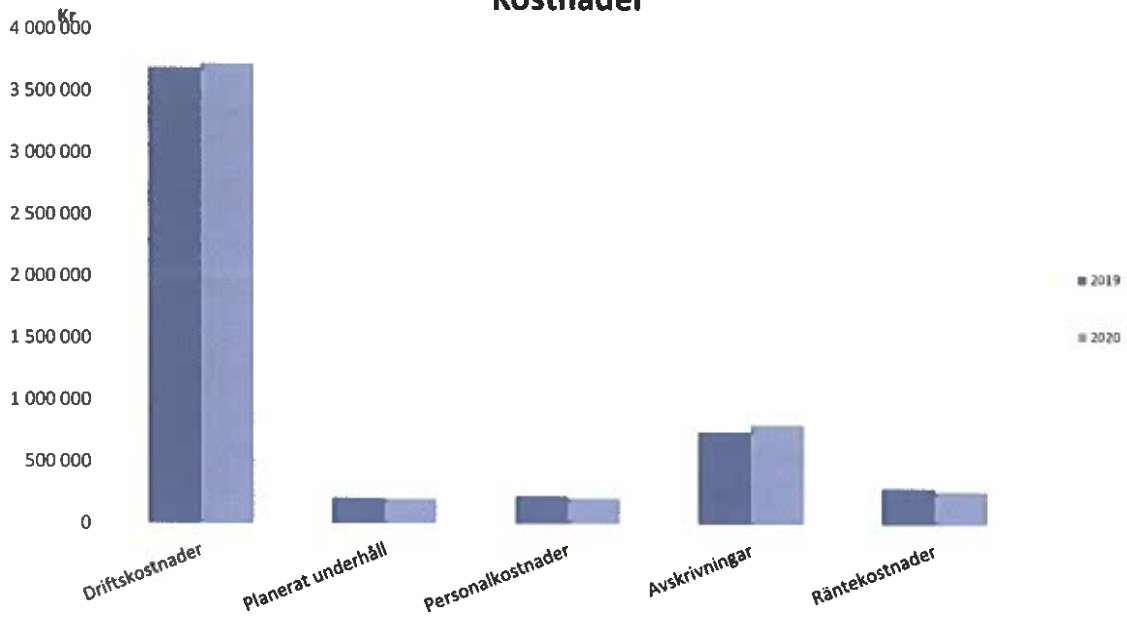


Lars Elwin  
Av föreningen vald revisor



### HSB brf Björnbäret i Örebro

## Kostnader



## Driftkostnader

