



Org Nr: 716416-3870

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm

Org.nr: 716416-3870

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31



Styrelsen för HSBs bostadsrättsförening Björnö i Stockholm (716416-3870) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2021 01 01–2021 12 31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

Fastigheter

Föreningen bildades 1978-01-29 och registrerades vid länsstyrelsen 1978-03-18. Föreningen äger sedan 1 april 2019 fastigheterna Helsingör 3, 4 och 5 samt innehar tomträtten till Själland 2 i Stockholms kommun.

Föreningens lägenheter upplåts samtliga med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen är:

1 rok	2 rkv	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok	7 rok	Summa
9	82	3	148	33	12	14	1	309

Föreningens totala lägenhetsyta är 23 271,5 kvm.

Lokaler

Föreningen äger och förvaltar även 4st hyreslokaler varav 2st hyrs av Rinkeby/Kista Stadsdelsförvaltning. Förskolan Rödbby hyrs av International Play School Kista. Kista Hair News hyrs av frisersalongens ägare. Hyreslokalerna omfattar totalt 1 681 kvm.

Garage/Parkering

Inom föreningen finns 149 garageplatser i varmgarage och 16 garageplatser i kallgarage. Samtliga garageplatser upplåts med hyresrätt. Dessutom finns 31 avgiftsbelagda parkeringsplatser.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

Föreningsfrågor

HSBs brf Björnö hade 399 medlemmar vid årsskiftet. Ordinarie föreningsstämma avhölls 2021-06-30. På stämman deltog fyrtiotvå medlemmar varav två med fullmakt. Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Christer Pettersson

Maya Khullar

Ulla Lindbom

Navid Soltani

Kuldeep Singh

Hana Khan

Leif Petersson t.o.m. 2021 06 30

Mats Hagström fr.o.m. 2021 06 30

Hans Öhman

Ordförande

vice Ordförande/Gym

Utemiljö

IT/TV BjörnöBladet

Föreningslokalen

Städ

Byggnadsfrågor/Miljö

Sekreterare

Utsedd av HSB Stockholm

Suppleanter har varit:

Mats Hagström t.o.m. 2021 06 30
Petra Henningsdotter
Mikael Barnerud
Björn Svensson fr.o.m. 2021 06 30

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma.

Christer Pettersson, Ulla Lindbom, Hana Khan
Samt suppleanterna Mikael Barnerud, Björn Svensson och Petra Henningsdotter

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

På stämman valdes Alexandros Tsitinidis till Revisor och till Revisorssuppleant valdes Daniel Bernhardsson. Bo Revision AB är av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSBs distriktsstämma

Ordinarie distriktsombud har varit Ulla Lindbom, Maya Khullar, Christer Pettersson och Kuldeep Singh. Suppleanter har varit Leif Petersson och Hana Khan

Valberedning

Valberedning har varit Göran Gustafsson som sammankallande.

Studie- och Fritidsverksamhet

Inga nya aktiviteter har startats. På grund av coronapandemin har gymmet, bastun och föreningslokalen Helsingörsgatan 44 varit stängda från mars 2020.

Lägenheter och lokaler

Under året har 36 lägenhetsöverlåtelse skett.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Stockholm.

Till styrelsen har sammanlagt utbetalats 6,5 basbelopp. Basbeloppet för 2021 har fastställts av regeringen till 47 600 kr. Till suppleanterna har utbetalats 1 000 kr per sammanträde.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	206	221	91	145	150
Skuldsättning, kr/kvm	7 335	6 595	5 845	2 856	2 885
Räntekänslighet, %	10%	9%	9%	4%	4%
Energikostnad, kr/kvm	240	210	219	220	210
Driftskostnad, kr/kvm*	629	569	676	638	619
Årsavgifter, kr/kvm	786	754	726	712	698
Totala intäkter, kr/kvm*	898	848	812	805	792

*Nyckeltalet beräknas från 2020 på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	21 322	20 486	19 965	19 778	19 437
Resultat efter finansiella poster i tkr	-1 854	-3 236	-829	-118	37
Soliditet %	5%	7%	9%	18%	18%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Rörelseintäkter		22 079 562
Rörelsekostnader	-	22 401 495
Finansiella poster	-	1 532 080
Extraordinära poster	+/-	0
Årets resultat		-1 854 014
Planerat underhåll	+	234 689
Avskrivningar och utrangeringar	+	6 682 332
Årets sparande		5 063 008
Årets sparande per kvm total yta		206

Väsentliga händelser under året

Investeringar

Renoveringen av grundläggningen i garageplanen i terrasshusen har varit den största och för styrelsen mest arbetskrävande investeringen under året. Renoveringen påbörjades på Helsingörsgatan 50 och slutfördes på Helsingörsgatan 34. Arbetet har varit komplicerat och tidskrävande och mycket påfrestande för de boende i husen. Målning och kittning av fönstrens yttre bågar fortsatte under året men pausades i på grund av kyla i oktober 2021.

Aktiviteter

Arbetet med grannsamverkan i samarbete med polisen har fungerat bra.

Avgifter och hyror

Avgifter och hyror höjdes med 3% den 1 januari 2021.

Tvister

Inga tvister föreligger

Budget för år 2022

Budgeten för 2022 är inte helt i balans trots att vi genomfört kostnadssänkningar där vi har kunnat och avgiftshöjningar med 3 procent från och med den 1 januari 2022. Garagehyrorna har differentierats med tre olika hyresnivåer beroende på garageplatsens storlek. Hyrorna har höjts med i genomsnitt 65 procent i de nyrenoverade garaget på Helsingörsgatan 34. Föreningens driftskostnader har det senaste året minskat huvudsakligen beroende på friköpet av tomträtterna. I övrigt ligger driftkostnaderna stabilt.

Styrelsen arbetar fortlöpande med att hålla god kontroll över kostnadsutvecklingen för drift och underhåll.

Ytterligare upplysningar om föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Framtida underhåll

Av planerade underhållsåtgärder under 2022 kan nämnas:

- fortsatt renovering av garageplanet i terrasshuset på Helsingörsgatan 50,
- renovering av garagetaket vid Helsingörsgatan 34 och 38 inklusive byte av tätskikt,
- fortsatt målning av fönstrens yttre bågar,
- slutförande av dräneringen av husgrunderna runt Helsingörsgatan 34, 50 och 51,
- fortsatt takrenovering på alla hus på Helsingörsgatan 23-51 d.v.s. på alla udda nummer 2022,
- vi har påbörjat installation av ladd stolpar för elbilar 4st utomhus och 10st i garaget på Helsingörsgatan 35 med 50 procent bidrag från naturvårdsverket.

Under våren 2022 kommer arbetet med upprustning av gårdarna att påbörjas. Arbetet med förebyggande underhåll har fortsatt hög prioritet.

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 586 400	755 150	12 593 888	-4 114 811	-3 235 654
Reservering till fond 2021			1 891 000	-1 891 000	
Ianspråktagande av fond 2021			-234 689	234 689	
Balanserad i ny räkning				-3 235 654	3 235 654
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					-1 854 014
Belopp vid årets slut	6 586 400	755 150	14 250 199	-9 006 775	-1 854 014

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	-7 350 464
Årets resultat	-1 854 014
Reservering till underhållsfond	-1 891 000
Ianspråktagande av underhållsfond	234 689
Summa till stämmans förfogande	-10 860 789

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-10 860 789
-------------------------	--------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Kista den 21 april 2022
HSB brf Björnö
 Styrelsen

HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	21 322 065	20 486 210
Övriga rörelseintäkter	Not 2	757 497	366 831
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-14 370 314	-12 692 714
Övriga externa kostnader	Not 4	-659 009	-890 240
Planerat underhåll		-234 689	-403 275
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-455 151	-417 389
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 507 061	-2 663 070
Övriga rörelsekostnader	Not 6	-4 175 271	-5 598 493
Summa rörelsekostnader		-22 401 495	-22 665 182
Rörelseresultat		-321 934	-1 812 141
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	5 431	20 380
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 537 511	-1 443 892
Summa finansiella poster		-1 532 080	-1 423 512
Årets resultat		-1 854 014	-3 235 654

HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	167 858 054	149 540 386
Pågående nyanläggningar	Not 10	<u>20 316 434</u>	<u>25 504 153</u>
		188 174 488	175 044 539
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>188 174 988</u>	<u>175 045 039</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		6 495	1 554
Avräkningskonto HSB Stockholm		5 093 078	4 387 170
Placeringskonto HSB Stockholm		164	5 003 110
Övriga fordringar	Not 12	37 335	36 162
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	<u>1 140 140</u>	<u>1 103 704</u>
		6 277 213	10 531 699
Kassa och bank	Not 14	4 730 079	119 949
Summa omsättningstillgångar		<u>11 007 292</u>	<u>10 651 648</u>
Summa tillgångar		<u>199 182 280</u>	<u>185 696 688</u>

HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	6 586 400	6 586 400
Upplåtelseavgifter	755 150	755 150
Yttre underhållsfond	14 250 199	12 593 888
	<u>21 591 749</u>	<u>19 935 438</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-9 006 775	-4 114 811
Årets resultat	-1 854 014	-3 235 654
	<u>-10 860 789</u>	<u>-7 350 464</u>
Summa eget kapital	<u>10 730 960</u>	<u>12 584 974</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 <u>39 150 000</u>	<u>113 019 023</u>
	39 150 000	113 019 023
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 141 290 796	49 224 569
Leverantörsskulder	1 265 730	2 938 055
Fond för inre underhåll	1 890 435	1 819 629
Övriga skulder	Not 17 170 954	246 384
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 <u>4 683 405</u>	<u>5 864 053</u>
	149 301 320	60 092 691
Summa skulder	188 451 320	173 111 714
Summa eget kapital och skulder	<u>199 182 280</u>	<u>185 696 688</u>

HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm

Kassaflödesanalys	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 854 014	-3 235 654
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 507 061	2 663 070
Kassaflöde från löpande verksamhet	653 047	-572 584
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-42 550	10 133
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-2 857 598	842 379
Kassaflöde från löpande verksamhet	-2 247 101	279 928
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-19 812 281	-35 111 368
Utrangeringar	4 175 271	5 598 493
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-15 637 010	-29 512 875
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	18 197 204	18 444 092
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	18 197 204	18 444 092
Årets kassaflöde	313 093	-10 788 855
Likvida medel vid årets början	9 510 228	20 299 083
Likvida medel vid årets slut	9 823 321	9 510 228

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,85% av anskaffningsvärdet.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 54 551 310 kr.

2021 | **ÅRSREDOVISNING****HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm**

Noter		2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	18 013 357	17 270 028
	Hyror	3 392 835	3 152 717
	Övriga intäkter	491 516	478 327
	Bruttoomsättning	<u>21 897 708</u>	<u>20 901 072</u>
	Avgifts- och hyresbortfall	-413 527	-252 804
	Hyresförluster	-107	-49
	Avsatt till inre fond	-162 009	-162 009
		<u>21 322 065</u>	<u>20 486 210</u>
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	757 497	366 831
		<u>757 497</u>	<u>366 831</u>
Not 3	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	2 207 756	1 602 025
	Reparationer	2 945 295	2 721 223
	El	867 216	642 126
	Uppvärmning	4 155 093	3 688 982
	Vatten	883 675	826 044
	Sophämtning	212 387	207 546
	Sopsug	522 076	522 076
	Fastighetsförsäkring	451 307	392 441
	Kabel-TV och bredband	583 147	583 290
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	565 835	556 685
	Förvaltningsarvoden	841 210	817 455
	Tomträttsavgäld	39 900	39 900
	Övriga driftkostnader	95 418	92 921
		<u>14 370 314</u>	<u>12 692 714</u>
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	2 626	0
	Hyror och arrenden	284 501	570 626
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	53 169	19 330
	Administrationskostnader	150 010	143 596
	Extern revision	29 375	25 000
	Konsultkostnader	17 528	425
	Medlemsavgifter	121 801	131 263
		<u>659 009</u>	<u>890 240</u>

HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm

Noter	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 5	Personalkostnader och arvoden	
Arvode styrelse	328 400	326 450
Revisionsarvode	11 900	11 825
Övriga arvoden	9 520	11 825
Löner och övriga ersättningar	1 000	0
Sociala avgifter	66 294	67 089
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
Övriga personalkostnader	37 837	0
	455 151	417 389
Not 6	Övriga rörelsekostnader	
Utrangering	4 175 271	5 598 443
	4 175 271	5 598 443
Not 7	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 511	6 137
Ränteintäkter HSB placeringskonto	164	3 110
Ränteintäkter HSB bunden placering	0	9 312
Övriga ränteintäkter	1 756	1 822
	5 431	20 380
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	1 531 521	1 443 892
Övriga räntekostnader	5 990	0
	1 537 511	1 443 892

HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 9 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	136 575 791	114 587 889
Anskaffningsvärde mark	44 500 000	44 500 000
Årets försäljning/utrangeringar	-5 493 001	-7 357 259
Årets investeringar	25 000 000	29 345 161
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	200 582 790	181 075 791
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-31 535 405	-30 631 101
Årets avskrivningar	-2 507 061	-2 663 070
Årets försäljning/utrangeringar	1 317 729	1 758 765
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 724 736	-31 535 405
Utgående bokfört värde	167 858 054	149 540 386
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	192 000 000	192 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	10 200 000	10 200 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	62 000 000	62 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 884 000	1 884 000
Summa taxeringsvärde	266 084 000	266 084 000
Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	25 504 153	19 737 946
Omklassificering	-5 187 719	5 766 207
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 316 434	25 504 153
Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	11 546	1 223
Skattefordran	25 789	34 939
	37 335	36 162
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	1 140 140	1 103 704
	1 140 140	1 103 704

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

2021 | **ÅRSREDOVISNING****HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm**

Noter		2021-12-31	2020-12-31
Not 14	Kassa och bank		
	Handelsbanken	4 730 079	119 949
		4 730 079	119 949

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	155378	1,04%	2022-01-30	19 450 000	200 000
Stadshypotek AB	170992	1,01%	2022-03-30	43 387 500	556 250
Stadshypotek AB	265934	1,22%	2023-03-30	19 700 000	200 000
Stadshypotek AB	334298	0,50%	2022-12-30	7 516 125	75 920
Stadshypotek AB	334303	0,50%	2022-12-30	22 968 510	232 004
Stadshypotek AB	339886	0,65%	2022-01-25	9 725 000	100 000
Stadshypotek AB	350742	0,65%	2022-03-02	6 613 074	70 164
Stadshypotek AB	350743	0,65%	2022-03-02	11 549 043	122 536
Stadshypotek AB	351665	0,79%	2024-03-01	19 850 000	200 000
Stadshypotek AB	421607	0,35%	2022-12-01	2 878 635	30 300
Stadshypotek AB	421611	0,35%	2022-12-01	16 802 909	176 872
				180 440 796	1 964 046

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 170 620 566

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 39 150 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 182 836 000 182 836 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	141 290 796	49 224 569
	141 290 796	49 224 569

Not 17 Övriga skulder

Depositioner	139 738	144 238
Momsskuld	31 216	102 146
	170 954	246 384

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	174 150	185 339
Förutbetalda hyror och avgifter	1 912 724	2 072 629
Övriga upplupna kostnader	2 596 531	3 606 085
	4 683 405	5 864 053

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm

Noter	2021-12-31	2020-12-31
-------	------------	------------

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av.....
Christer Petterson.....
Hana Khan.....
Hans Öhman.....
Kuldeep Singh.....
Mats Hagström.....
Maya Khullar.....
Navid Korah Soltani.....
Ulla Lindbom

Vår revisionsberättelse har

- -

lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Av föreningen vald revisor.....
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Björnö i Stockholm, org.nr. 716416-3870

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Björnö i Stockholm för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorers utsett av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsett 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisor utsett av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 Björnö i Stockholm för räkenskapsåret 2021 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Stockholm den / 2022

.....
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Alexandros Tsitinidis
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CHRISTER PETTERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-05-31 kl. 17:30:46



MATS HAGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-31 kl. 12:14:33



HANS ÖHMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-06-02 kl. 09:22:05



KULDEEP SINGH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-06-01 kl. 15:16:04



HANA KHAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-31 kl. 16:20:36



MAYA KHULLAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-06-01 kl. 16:00:55



NAVID KORAH SOLTANI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-31 kl. 10:42:53



ULLA LINDBOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-31 kl. 10:41:59



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-06-02 kl. 13:16:34



ALEXANDROS TSITINIDIS

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-06-06 kl. 12:14:59



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-06-02 kl. 13:13:52



ALEXANDROS TSITINIDIS

Revisor

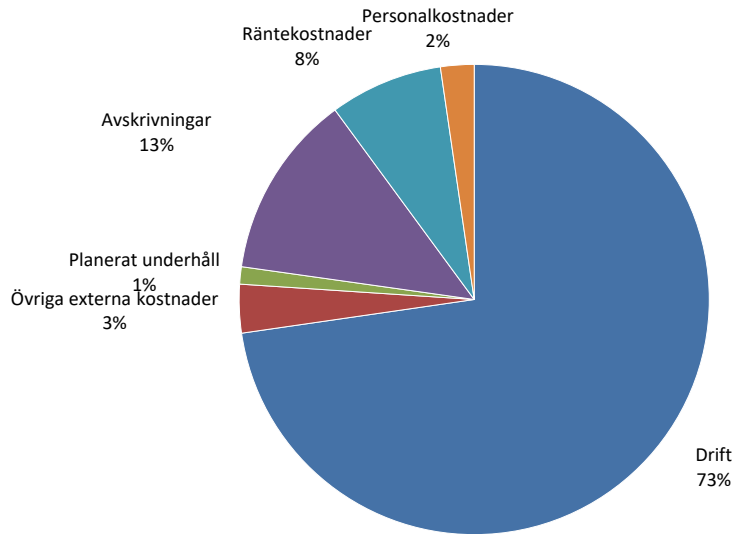
E-signerade med BankID: 2022-06-06 kl. 12:16:20





HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

