allabrf.se



ÅRSREDOVISNING 2017

HSB Bostadsrättsförening Berget i Skoghall

HSB – där möjligheterna bor

allabrf.se

ÅRSREDOVISNING 2017

HSB Bostadsrättsförening Berget i Skoghall

Denna årsredovisning är framställd av HSB Värmland i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat avtal med bostadsrättföreningens styrelse.

HSB Värmland är en kooperativ organisation som ägs av sina medlemmar. Tillsammans med våra medlemmar och kunder skapar och utvecklar vi det goda boendet inom ramen för våra kärnvärderingar, engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan.

HSB bostadsrättsföreningar, privata bostadsrättsföreningar, kommunala fastighetsbolag och privata fastighetsägare i Värmland, anlitar oss för många olika fastighetstjänster av ekonomisk, administrativ och teknisk karaktär.

HSB Värmland Ekonomisk förening, Box 141
651 04 Karlstad tel. 054-198400, www.hsb.se/varmland

HSB – där möjligheterna bor

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Berget i Skoghall

Org nr 773200-1610

2017-01-01 - 2017-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Skoghall får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31. Årsredovisningen är upprättad enligt BFNAR 2016:10, (Årsredovisning i mindre företag).

Allmänt om verksamheten

Fastigheten: Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag med en fastighet, mörmon 51:3, som stod färdigställd år 1959. Fastigheten består av 4 byggnader med totalt 130 bostäder på 7 513,5 m2 i 13 trappuppgångar på Vändgatan 1-11 och Vändgatan 2 samt två bostadsrättslokaler på 295 m2. Föreningen har även 9 st hyreslokaler samt 130 st bilplatser. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Stadgar: Föreningen har 2003 års korta normalstadgar för HSB bostadsrättsföreningar med tillhörande komplement.

Föreningsstämma mm : Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 maj 2017. Under verksamhetsåret har 10 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs Anette Karlsson med Camilla Karlsson som suppleant. Föreningen var representerad vid HSB Värmlands fullmäktigemöte den 4 maj 2017. Vid föreningsstämman togs ett första beslut om att byta stadgar till 2011 års normalstadgar för HSB bostadsrättsförening version 5.

Styrelse: Styrelsens sammansättning under året har varit, efter stämma:

Anette Karlsson	ordförande	
Camilla Karlsson	vice ordförande	i tur att avgå
Leif Söder	sekreterare	i tur att avgå
Mathias Fransson	ledamot	i tur att avgå
Lesley Clifford	ledamot	i tur att avgå

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Anette Karlsson, Camilla Karlsson, Mathias Fransson samt Lesley Clifford, två i förening.

Valberedning: Valberedningen har bestått av Gun-Britt Sandberg (sammankallande) samt Arle Rudolfsson.

Revisorer: Revisorer har varit Camilla Brolin vald av föreningen samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

i.l.)

allabrf.se

Förvaltning: Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland, vilka även utfört fastighetsskötseln första delen av året. Intern förvaltare/vicevärd har Leif Söder varit under året.

Försäkring: Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Protector Forsikring ASA där även bostadsrättstillägg ingår.

Väsentliga avtal: Föreningen har bla. avtal med nedanstående:

Leverantör	Avtalstyp
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning
Hammarö Energi	Fjärrvärme
Karlstads Energi	Elnät
Ellevio (Fortum)	El
ComHem	Tv
Hammarö Kommun	Vatten
Protector Forsikring ASA	Fastighetsförsäkring

Tidigare års större underhåll: Föreningen har tidigare utfört följande större renoveringar:

Åtgärd	År
Balkonginglasning	2010
Renovering trapphus	2015-2016
Byte fläktar	2016

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadgeenlig besiktning: Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2017-09-21.

Reparationer: Inga större oförutsedda reparationer har ägt rum under året.

Underhåll: Under året har större underhåll/tillkommande utgifter utförts:
Installation av en Radonsug kostnad ca 50 tkr

Framtida underhåll: Låsbyte till en kostnad av ca 408 tkr. Finansieras med egna medel.

Underhållsplan: Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad av Marie Källback, HSB Värmland och reviderades senast 2015-02-09.
Enligt upprättad underhållsplan skall stambyte genomföras år 2038 till en kostnad av 39 948 Tkr i 2016 års penningvärde.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder inkl balkongtillägg uppgår i genomsnitt till 752 kr/m2 och är samma som föregående år. Styrelsen har beslutat om oförändrad avgift för lägenheter för år 2018. Månadsavgiften innefattar kostnaden för uppvärmning samt vatten. Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för hushållsel som bostadsrättshavaren betalar till föreningen.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 33 067 033 kr. Under året har föreningen amorterat 876 480 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 38 år.

U'J

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 13 (19) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 146 st varav röstberättigade medlemmar 130 st varav HSB Värmland utgör en medlem.

Flerårsöversikt belopp i tusental kronor

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	6 145	6 187	6 209	6 234
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 368	1 043	851	831
Soliditet, %	21%	18%	15%	13%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	752	752	752	752
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	4 235	4 347	4 459	4 560
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	417	439	474	444

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital			Fritt Eget Kapital	
	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	322 675		5 220 122	867 106	1 042 907
Under året erlagda insatser					
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				1 042 907	-1 042 907
Avsättning framtida underhåll enligt plan			2 300 000	-2 300 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut			-93 810	93 810	
Årets resultat					1 368 381
Belopp vid årets utgång	322 675	0	7 426 312	-296 177	1 368 381

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Resultatdisposition

Från och med 2015 har man ansett att styrelsen är behörigt organ vad gäller beslut om avsättning och uttag ur fond för yttre underhåll i enlighet med den godkända underhållsplanen. Detta innebär att årets förändring av yttre fond bokas direkt mot bundet eget kapital samma år som det avser.

Balanserat resultat	1 910 013
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	93 810
Avsättning till underhållsfonden*	-2 300 000
Årets resultat	1 368 381
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	**1 072 204**

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning	**1 072 204**

*) Avsättning till underhållsfonden överensstämmer med upprättad plan.

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

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Resultaträkning

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 145 239	6 187 425
Summa rörelseintäkter		**6 145 239**	**6 187 425**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 925 603	-3 112 985
Övriga externa kostnader	Not 4	-353 408	-277 406
Personalkostnader och arvode	Not 5	-333 247	-317 068
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-712 656	-712 656
Summa rörelsekostnader		**-4 324 913**	**-4 420 115**
Rörelseresultat		**1 820 326**	**1 767 310**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		4	41
Räntekostnader och liknande resultatposter		-451 948	-724 444
Summa finansiella poster		**-451 944**	**-724 403**
Resultat efter finansiella poster		**1 368 382**	**1 042 907**
Resultat före skatt		**1 368 382**	**1 042 907**
Årets resultat		**1 368 382**	**1 042 907**

allabrf.se
HSB – där möjligheterna bor

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	36 856 628	37 569 284
Summa materiella anläggningstillgångar		36 856 628	37 569 284
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		**36 857 128**	**37 569 784**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-,hyres och andra kundfordringar		4 215	3 764
Övriga fordringar	Not 9	19 162	15 505
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	502 672	33 068
Summa kortfristiga fordringar		526 049	52 337
Kortfristiga placeringar			
Bank	Not 11	6 213 122	4 739 222
Summa kassa och bank		6 213 122	4 739 222
Summa omsättningstillgångar		**6 739 171**	**4 791 559**
Summa tillgångar		**43 596 299**	**42 361 344**

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		322 675	322 675
Fond för yttre underhåll		7 426 312	5 220 122
Summa bundet eget kapital		7 748 987	5 542 797
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-296 177	867 106
Årets resultat		1 368 382	1 042 907
Summa fritt eget kapital		1 072 204	1 910 013
Summa eget kapital		**8 821 191**	**7 452 810**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	32 593 553	33 466 033
Summa långfristiga skulder		32 593 553	33 466 033
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		473 480	477 480
Leverantörsskulder		858 739	239 852
Skatteskulder		12 719	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	114 360	121 145
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	722 257	604 024
Summa kortfristiga skulder		2 181 555	1 442 501
Summa skulder		**34 775 108**	**34 908 534**
Summa eget kapital och skulder		**43 596 299**	**42 361 344**

U.J

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

En omklassificering har gjorts mellan kostnadslagen drift- och övriga externa kostnader för innevarande år likväl för jämförelseåret.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 114 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 56 år. Avskrivningsprocenten blir då 1,0 % per år
Tillkommande utgifter skrivs av med 2,5-10,0 % per år.

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20 % av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

33 067 tkr av föreningens lån löper ut under 2018. Styrelsen bedömer att lånen är av långfristig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2017-12-31 förutom den del som kommer amorteras under år 2018 som redovisas som kortfristiga.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag uppgår till 7 625 tkr (7 625 tkr).

allabrf.se
HSB – där möjligheterna bor

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2017-12-31	2016-12-31
	Årsavgifter bostäder	5 187 516	5 187 516
	Årsavgifter lokaler	66 000	62 166
	Årsavgifter balkonger	464 400	464 400
	Hyresintäkt lokaler	1 988	3 095
	Hyresintäkt garage och bilplatser	52 200	59 800
	Hyresintäkt övrigt	660	660
	Årsavgift konsumtionsavgift el	343 060	371 751
	Övriga intäkter i verksamheten	4 860	5 304
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	21 710	29 696
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	2 845	3 037
		6 145 239	**6 187 425**

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-168 411	-167 106
	El	-549 202	-563 085
	Uppvärmning	-709 058	-704 852
	Vatten	-679 892	-608 562
	Renhållning	-71 974	-139 250
	Bevakningskostnader	-11 468	-1 869
	TV, bredband, iptelefoni	-101 937	-98 700
	Serviceavtal	-4 788	-3 345
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-216 704	-229 541
	Försäkringar	-56 818	-51 221
	Fastighetsskatt	-154 580	-154 580
	Periodiskt underhåll	-93 810	-229 163
	Övriga driftskostnader	-106 961	-161 712
		-2 925 603	**-3 112 985**

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-11 425	-11 313
	Förvaltningskostnader	-234 158	-123 751
	Kostnader överlåtelse och panter	-20 212	-27 177
	Föreningsverksamhet	-1 601	-19 500
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-19 878	-18 951
	Förbrukningsinventarier	-6 189	-17 153
	Medlemsavgifter HSB	-58 250	-58 250
	Stämma och styrelse	-1 696	-1 312
		-353 408	**-277 406**

Not 5	Personalkostnader		
	Föreningen har ingen anställd personal		
	Arvode till styrelsen	-90 513	-89 881
	Löner för anställda	-104 000	-104 000
	Vicevärdsarvode	-68 000	-68 000
	Övriga arvoden	-11 500	0
	Revisionsarvode	-3 300	-3 000
	Sociala avgifter	-55 934	-52 187
		-333 247	**-317 068**

Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	-712 656	-712 656
		-712 656	**-712 656**

allabrf.se
HSB – där möjligheterna bor

Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	62 839 115	62 839 115
Ingående anskaffningsvärde mark	211 000	211 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	526 574	526 574
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**63 576 689**	**63 576 689**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-25 480 831	-24 768 175
Årets avskrivningar byggnader	-712 656	-712 656
Ingående avskrivningar markanläggningar	-526 574	-526 574
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-26 720 061**	**-26 007 405**
Utgående bokfört värde	**36 856 628**	**37 569 284**
Bokförda värden byggnader	36 645 628	37 358 284
Bokförda värden mark	211 000	211 000

Fastighetsbeteckning: Mörmon 51:3

Taxeringsvärde	**Värdeår**	**Byggnad**	**Mark**	**Totalt**	**Föreg år**
Bostäder hyreshus	1992	39 000 000	9 200 000	48 200 000	48 200 000
Lokaler		851 000	147 000	998 000	998 000
		39 851 000	**9 347 000**	**49 198 000**	**49 198 000**

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	**500**

Not 9 Övriga fordringar

Skattekonto	19 162	8 594
Övrig skattefordran	0	6 911
	19 162	**15 505**

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	62 991	0
Förutbetald kabel-TV och bredband	25 517	25 150
Förutbetald låsbyte förskottsbetalning	408 409	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 755	7 918
	502 672	**33 068**

Not 11 Bank

Swedbank	6 213 122	4 739 222
	6 213 122	**4 739 222**

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	**Ränteändring**	**Räntesats**	**Konv.datum**	**Belopp**	**Nästa års amortering**
Stadshypotek	2018-03-06	1,50%	2018-03-06	3 035 250	34 000
Stadshypotek	2018-03-06	1,50%	2018-03-06	10 913 079	116 408
Stadshypotek	2018-02-28	1,23%	2018-02-28	8 964 129	161 032
Stadshypotek	2018-02-28	1,23%	2018-02-28	10 154 575	162 040
				33 067 033	**473 480**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**32 593 553**
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,37%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 893 920
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	30 699 633

4(5)

allabrf.se
HSB – där möjligheterna bor

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	49 831 500	49 831 500
Summa ställda säkerheter	49 831 500	49 831 500

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	49 756	49 840
Medlemmars inre fond	64 604	71 305
	114 360	**121 145**

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	27 862	28 171
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	135 929	0
Upplupna räntekostnader	32 310	33 162
Upplupen revision	11 600	11 313
Upplupen fastighetsförvaltning	3 000	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	510 751	530 480
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	805	898
	722 257	**604 024**

12/4 2018

Anette Karlsson

Camilla Karlsson

Leif Söder

Lesley Clifford

Mathias Fransson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2018-04-17

Camilla Brolin
Revisor vald av föreningsstämman

Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Berget, i Skoghall org nr 773200-1610

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Berget, i Skoghall för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den föreningsvalda revisorns ansvar.*

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn 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 styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Berget i Skoghall för år 2017 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 på 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 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 den auktoriserade revisorn 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 auktoriserade revisorns 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.

Karlstad den 17 / 4 2018

Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Camilla Brolin
Av föreningen vald revisor