

Årsredovisning 2019

HSB BRF BERGLANDET I NACKA 714000-0113

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

| Innehåll: | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning | 6 |
| Balansräkning | 7 |
| Noter | 9 |

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1952-04-01.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Nacka Sicklaön 97:4 och Sicklaön 95:3 på adressen Finntorps vägen 10 - 13, Nacka. Föreningen har 151 lägenheter om totalt 8 688 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa Kassen/treasury.

Styrelsens sammansättning

| | |
|--------------------|--|
| Torbjörn Dittmer | Ordförande, vald tom stämman 2021 |
| Lars Einar Larsson | Vice ordförande, vald tom stämman 2020 |
| Lennart Granlöf | Sekreterare, vald tom stämman 2020 |
| Roger Karlsson | Kassör, vald tom stämman 2021 |
| Kerstin Rosberg | Ledamot, vald tom stämman 2021 |
| Nils-Erik Hedin | Ledamot, vald tom stämman 2021 |
| Henrietta Stark | Suppleant, vald tom stämman 2020 |
| Cissela Lenkert | Suppleant, vald tom stämman 2021 |
| Emilie Klang | Suppleant, vald tom stämman 2021 |
| Petra Hont | Suppleant, vald till stämman 2021 |
| Greger Assersson | Utsedd av HSB |

Valberedning

Ann-Sofie Rickby, Urban Eklöf och Caroline Benheim.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Styrelsen tecknas av två i förening av Torbjörn Dittmer, Roger Karlsson, Lennart Granlöf och Lars Einar Larsson

Revisorer

| | |
|----------------|--------------------------------|
| Sven Wifstrand | Internrevisor |
| Leif Holmberg | Internrevisorsuppleant |
| Ola Trané | Extern revisor, Bo Revision AB |

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo Group AB, tid. Hem och Fastighet AB, Hem och Fastighet 9122, FE 617 i Stockholm

Övrig verksamhetsinformation

Byte av avloppsstammar
Renovering av tvättstugan
Utbyte av fläktsystemet i alla husen till tryckstyrda fläktar.
Installation av nytt inpasseringssystem
Fasadrenovering
Utbyte av fönster
Utbyte av takplåt
Balkongrenovering

Dessutom är fastigheten stambytt 1999

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret.

Avloppsledningarna under jord har fortsatt att åtgärdas. Under åren 2017, 2018, 2019 har avloppsrören under hus 11, 13, 10 bytts ut ett varje år. Under 2020 kommer avloppsrören under hus 12 att relinas. Från alla husen är avloppsrören frästa ut till de kommunala ledningarna i gatan.

Under våren 2019 genomfördes en OVK, (Obligatorisk VentilationsKontroll). Den blev godkänd i juni 2019. Det är ett lagkrav att en sådan skall genomföras var sjätte år. Nästa är följaktligen planerad till 2025.

Hissarna har fått en liten genomgång med nya golvmattor.

Cykelförråden har återigen rensats på gamla/omärkta cyklar. En åtgärd som föreningen tvingas genomföra då och då när cykelrummen är överfulla.

I slutet på året 2018 infördes matavfallssortering. En av de tidigare sopkärlen ersattes av ett matavfallsinsamlingskärl. Matavfallssorteringen fungerar utmärkt och fler och fler sorterar sitt matavfall. Alla har dock inte hämtat ut sin matavfallskorg. De finns att hämta i mangelrummet. Sorteringen av matavfallet har gett föreningen en besparing på 160 000 kr!

Staddeenlig fastighetsbesiktning utfördes av föreningens förvaltare, fastighetsskötare och delar av styrelsen 2019-10-23. Besiktningen visade inte på några stora överraskningar, men en del lite mindre åtgärder som behöver göras. De flesta åtgärdades inom bara ett par veckor.

Underhållsplanen uppdaterades med det som framkom vid besiktningen.

Utöver vad som framgår ovan kommer det troligen att föreligga behov av att inom en tioårsperiod göra trapphusmålning samt målning av yttertak.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 645 kr/kvm bostadsrättsyta. Årsavgifterna kan sägas vara väl i balans vad beträffar föreningens långsiktiga behov.

Planerade underhållsåtgärder under 2020 bedöms kunna finansieras inom ramen för oförändrade årsavgifter.

Övriga uppgifter

Ekonomisk och teknisk förvaltning är utlagd på Nabo Group AB, tid. Conzignus AB/Hem och Fastighet och fastighetsskötsel på Driftia Förvaltning AB.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 188 st. Tillkommande medlemmar under året var 21 och avgående medlemmar under året var 20. Vid räkenskapsårets slut fanns det 189 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 15 överlåtelse.

Flerårsöversikt

| | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|---------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 5 612 | 5 603 | 5 604 | 5 581 |
| Resultat efter fin. poster | 416 | 840 | 683 | 484 |
| Soliditet, % | 34 | 31 | 28 | 25 |
| Yttre fond | 3 847 | 3 014 | 2 269 | 1 600 |
| Taxeringsvärde | 148 000 | 120 000 | 120 000 | 120 000 |
| Bostadsyta, kvm | 8 650 | 8 650 | 8 688 | 8 688 |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 646 | 645 | 643 | 643 |
| Lån per kvm bostadsyta, kr | 2 171 | 2 380 | 2 570 | 2 805 |
| Genomsnittlig skuldränta, % | 1,88 | 1,78 | 1,84 | 2,14 |
| Belåningsgrad, % | 68,24 | 72,28 | 75,83 | 80,17 |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

| | 2018-12-31 | Disp av föreg års resultat | Disp av övriga poster | 2019-12-31 |
|-----------------------|--------------|-------------------------------|--------------------------|---------------|
| Insatser | 300 | - | - | 300 |
| Fond, yttre underhåll | 3 014 | - | 833 | 3 847 |
| Balanserat resultat | 5 807 | 840 | -833 | 5 813 |
| Årets resultat | 840 | -840 | 416 | 416 |
| Eget kapital | 9 960 | 0 | 416 | 10 376 |


Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|--------------|
| Balanserat resultat | 5 813 |
| Årets resultat | <u>416</u> |
| Totalt | 6 229 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

| | |
|--------------------------------------|--------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 1 085 |
| Att från yttre fond i anspråk ta | -575 |
| Balanseras i ny räkning | <u>5 719</u> |
| | 6 229 |

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter. 

Resultaträkning

| | Not | 2019-01-01 - 2019-12-31 | 2018-01-01 - 2018-12-31 |
|---|-----|----------------------------|----------------------------|
| Rörelseintäkter | 2 | | |
| Nettoomsättning | | 5 612 | 5 603 |
| Rörelseintäkter | | 2 | 9 |
| Summa rörelseintäkter | | 5 615 | 5 612 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3-7 | -3 478 | -3 070 |
| Övriga externa kostnader | 8 | -291 | -270 |
| Personalkostnader | 9 | -91 | -89 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -970 | -961 |
| Summa rörelsekostnader | | -4 830 | -4 391 |
| Rörelseresultat | | 785 | 1 221 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 0 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10 | -369 | -382 |
| Summa finansiella poster | | -369 | -382 |
| Resultat efter finansiella poster | | 416 | 840 |
| Årets resultat | | 416 | 840 |

Balansräkning

| | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|-----|---------------|---------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 11 | 27 519 | 28 480 |
| Maskiner och inventarier | 12 | 73 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 27 592 | 28 480 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Långfristiga värdepappersinnehav | 13 | 1 | 1 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 1 | 1 |
| Summa anläggningstillgångar | | 27 593 | 28 481 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 36 | 42 |
| Övriga fordringar | 14 | 2 342 | 2 999 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15 | 190 | 157 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 2 568 | 3 198 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 106 | 106 |
| Summa kassa och bank | | 106 | 106 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 675 | 3 304 |
| Summa tillgångar | | 30 267 | 31 785 |

Balansräkning

| | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|-----|---------------|---------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 300 | 300 |
| Fond för yttre underhåll | | 3 847 | 3 014 |
| Summa bundet eget kapital | | 4 147 | 3 314 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 5 813 | 5 807 |
| Årets resultat | | 416 | 840 |
| Summa fritt eget kapital | | 6 229 | 6 646 |
| Summa eget kapital | | 10 376 | 9 960 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 16 | 18 737 | 20 544 |
| Summa långfristiga skulder | | 18 737 | 20 544 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 42 | 42 |
| Leverantörsskulder | | 413 | 533 |
| Skatteskulder | | 8 | 2 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 1 | -1 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17 | 690 | 704 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 154 | 1 281 |
| Summa eget kapital och skulder | | 30 267 | 31 785 |

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för HSB Brf Berglandet i Nacka har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|--------------------------|---------|
| Byggnad | 2 % |
| Fastighetsförbättringar | 4 % |
| Maskiner och inventarier | 10-20 % |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

| Not 2, Rörelseintäkter | 2019 | 2018 |
|------------------------|--------------|--------------|
| Hysesintäkter, lokaler | 26 | 24 |
| Intäktsreduktion | -2 | -2 |
| Årsavgifter, bostäder | 5 586 | 5 581 |
| Övriga intäkter | 4 | 9 |
| Summa | 5 615 | 5 612 |

| Not 3, Fastighetsskötsel | 2019 | 2018 |
|---------------------------------|-------------|-------------|
| Besiktning och service | 111 | 59 |
| Fastighetsskötsel | 166 | 156 |
| Snöskottning | 100 | 95 |
| Städning | 105 | 108 |
| Trädgårdsarbete | 40 | 3 |
| Summa | 524 | 422 |

| Not 4, Reparationer | 2019 | 2018 |
|----------------------------|-------------|-------------|
| Reparationer | 151 | 165 |
| Summa | 151 | 165 |

| Not 5, Planerade underhåll | 2019 | 2018 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|
| Avloppsrenovering 2019 | 232 | 0 |
| OVK 2019 | 342 | 0 |
| Avloppsrenovering 2017 | 0 | 56 |
| Avloppsrenovering 2018 | 0 | 196 |
| Summa | 575 | 252 |

| Not 6, Taxebundna kostnader | 2019 | 2018 |
|------------------------------------|--------------|--------------|
| Fastighetsel | 181 | 188 |
| Sophämtning | 196 | 233 |
| Uppvärmning | 1 060 | 1 079 |
| Vatten | 431 | 381 |
| Summa | 1 868 | 1 882 |

| Not 7, Övriga driftskostnader | 2019 | 2018 |
|--------------------------------------|-------------|-------------|
| Bredband | 13 | 13 |
| Fastighetsförsäkringar | 87 | 82 |
| Fastighetsskatt | 207 | 201 |
| Kabel-TV | 54 | 54 |
| Summa | 361 | 349 |

| Not 8, Övriga externa kostnader | 2019 | 2018 |
|--|-------------|-------------|
| Förbrukningsmaterial | 7 | 9 |
| Förvaltning | 181 | 172 |
| Revisionsarvoden | 26 | 26 |
| Övriga förvaltningskostnader | 77 | 62 |
| Summa | 291 | 270 |

| Not 9, Personalkostnader | 2019 | 2018 |
|---------------------------------|-------------|-------------|
| Sociala avgifter | 18 | 18 |
| Styrelsearvoden | 73 | 71 |
| Summa | 91 | 89 |

| Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter | 2019 | 2018 |
|---|-------------|-------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 369 | 382 |
| Summa | 369 | 382 |

| Not 11, Byggnad och mark | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 49 564 | 49 564 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 49 564 | 49 564 |
| Ingående ackumulerad avskrivning | -21 084 | -20 123 |
| Årets avskrivning | -961 | -961 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -22 045 | -21 084 |
| Utgående restvärde enligt plan | 27 519 | 28 480 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>454</i> | <i>454</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 78 000 | 67 000 |
| Taxeringsvärde mark | 70 000 | 53 000 |
| Summa | 148 000 | 120 000 |

| Not 12, Maskiner och inventarier | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 0 | 0 |
| Inköp | 82 | 0 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 82 | 0 |
| Ingående ackumulerad avskrivning | 0 | 0 |
| Avskrivningar | -9 | 0 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -9 | 0 |
| Utgående restvärde enligt plan | 73 | 0 |

| Not 13, Långfristiga värdepappersinnehav | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Aktier och andelar | 1 | 1 |
| Summa | 1 | 1 |

| Not 14, Övriga fordringar | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Klientmedel | 2 323 | 2 980 |
| Skattekonto | 18 | 18 |
| Summa | 2 342 | 2 999 |

| Not 15, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Bredband | 3 | 3 |
| El | 0 | 5 |
| Försäkringspremier | 95 | 88 |
| Förvaltning | 46 | 44 |
| Kabel-TV | 14 | 14 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 33 | 3 |
| Summa | 190 | 157 |

| Not 16, Skulder till kreditinstitut | Ränteändringsdag | Räntesats | Skuld | Skuld |
|--|------------------|------------|---------------|---------------|
| | | 2019-12-31 | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| Nordea Hypotek | 2019-11-20 | 1,70 % | | 6 237 |
| SBAB | 2020-11-20 | 1,56 % | 6 571 | 6 641 |
| SBAB | 2022-11-21 | 2,17 % | 7 708 | 7 708 |
| SBAB | 2024-12-06 | 0,99 % | 4 500 | |
| Summa | | | 18 779 | 20 586 |

Varav amorteras inom 12 månader

42

| Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| El | 23 | 20 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 468 | 467 |
| Löner | 43 | 42 |
| Sociala avgifter | 14 | 13 |
| Uppvärmning | 140 | 145 |
| Utgiftsräntor | 1 | 15 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2 | 1 |
| Summa | 690 | 704 |

| Not 18, Ställda säkerheter | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Totalt uttagna pantbrev | 36 793 | 36 793 |
| Summa | 36 793 | 36 793 |

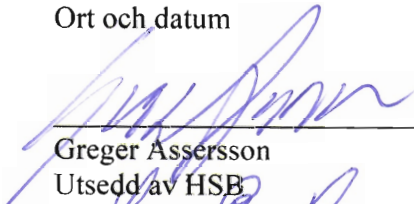
Not 19, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

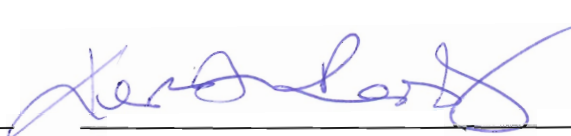
Efter årets slut har föreningen låtit genomföra hamling av lindarna mellan husen 11 och 13 och mellan 10 och 12. Ett avtal är tecknat med Driftia om brandtillsyn fyra gånger per år för att få igång ett Systematiskt BrandskyddsArbete, kallat SBA. Genomgång tillsammans med Södertörns Brandförsvarsförbund genomfördes 10 februari.

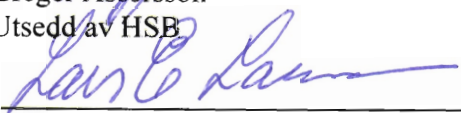
Underskrifter

Nacka, 2020 - 03 - 28

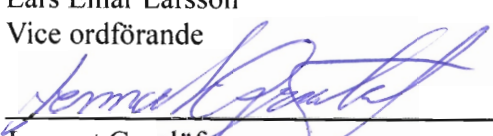
Ort och datum



Greger Assersson
Utsedd av HSB

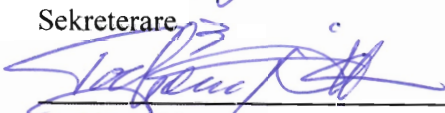

Kerstin Rosberg
Ledamot


Lars Einar Larsson
Vice ordförande


Nils-Erik Hedin
Ledamot

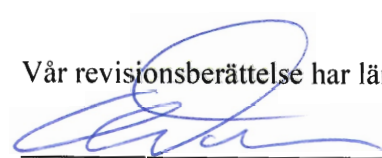

Lennart Granlöf
Sekreterare



Roger Karlsson
Kassör


Torbjörn Dittmer
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats

2020 - 04 - 08


Bo Revision AB
Ola Trané
Extern revisor


Sven Wifstrand
Internrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Berglandet i Nacka, org.nr. 714000-0113

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Berglandet i Nacka för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred 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 revisorsred 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred 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 Berglandet i Nacka för år 2019 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. Revisor 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 revisionsssed 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 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 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.

Stockholm den 8 april 2020



Ola Trané

Sven Wifstrand

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor