



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Berget i Skoghall



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Berget i Skoghall



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE

191 kr/kvm



ENERGIKOSTNAD

238 kr/kvm



SKULDSÄTTNING

3993 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET

6%



TOMTRÄTT

NEJ



ÅRSavgift BOSTAD & LOKAL

752 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: [hsb.se/bostadsrattskollen](https://www.hsb.se/bostadsrattskollen)





ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Berget i Skoghall

Org nr 773200-1610

2019-01-01 - 2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Skoghall får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31. 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 7 514 m² i 13 trappuppgångar på Vändgatan 1-11 och Vändgatan 2 samt två bostadsrättslokaler på 295 m². Föreningen har även 8 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 2011 års normalstadgar för HSB Bostadsrättsföreningar, version 5.

Föreningsstämma mm: Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2019. Under verksamhetsåret har 11 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs Anette Karlsson med Madeleine Andersson som suppleant. Föreningen var representerad vid HSB Värmlands fullmäktigemöte den 7 maj 2019.

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

Anette Karlsson	ordförande	i tur att avgå
Madeleine Andersson	sekreterare	i tur att avgå
Johan Eriksson	ledamot	i tur att avgå
Stefan Sjödahl	ledamot	i tur att avgå
Jan Henriksson	ledamot	avgått 2019-09-06
Carl Gunnar Blomqvist	utsedd av HSB Värmland	i tur att avgå
Jan-Åke Johansson	suppleant	i tur att avgå
Andreas Högberg	suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Anette Karlsson, Madeleine Andersson, Jan Henriksson samt Johan Eriksson, två i förening.

Valberedning: Valberedningen har bestått av Kirsi Uusitalo.

Revisorer: Revisorer har varit Christine Depraetere vald av föreningen samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Berget i Skoghall

Org nr 773200-1610

Förvaltning: Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland. Intern förvaltare/vicevärd har Zandra Wall Andersson varit under året genom HSB Värmland.

Försäkring: Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Folksam där även bostadsrättstillägg ingår.

Väsentliga avtal: Föreningen har bla. avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning
HSB Värmland	Förvaltartjänst
HSB Värmland	Energiavtal
Hammarö Energi	Fjärrvärme
Karlstads Energi	Elnät
Ellevio (Fortum)	El
ComHem	Tv och bredband (nytt avtal fr o m 2019-07-01)
Hammarö Kommun	Vatten
Folksam	Fastighetsförsäkring

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

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Balkonginglasning	2010
Renovering trapphus	2015-2016
Byte fläktar	2016
Byte av låssystem	2018

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadgeenlig besiktning: Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2019-10-31.

Reparationer: Under året har det gjorts reparationer av yttertak, kostnad ca 180 000 kr. Till följd av att taket läckte drog föreningen även på sig en vattenskada, totala kostnader för återställande av vattenskadan uppgick till ca 110 000 kr.

Underhåll: Under året har större underhåll/tillkommande utgifter utförts: OVK samt efterföljande åtgärder, kostnad 285 000 kr.

Framtida underhåll: I enlighet med upprättad underhållsplan kommer framtida underhållet av fastigheten inom den närmaste 5-årsperioden bestå av:

Byte av lägenhetsdörrar, 2,2 milj kr
Byte av tak, kostnad ej fastställd, beror på upphandling.

Finansiering: Byte av lägenhetsdörrar kommer att finansieras med egna medel. Takbyte kommer beroende på kostnad att delvis finansieras med egna medel och delvis genom nytt lån.

Underhållsplan: Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad av Marie Källback, HSB Värmland och reviderades senast 2019-10-31.

Enligt upprättad underhållsplan skall stambyte genomföras år 2032 till en kostnad av 42 176 000 kr.



Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder inkl balkongtillägg uppgår i genomsnitt till 752 kr/m² och är samma som föregående år. Styrelsen har beslutat om höjning av avgiften för lägenheter med 5 % för år 2020. 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 31 219 243 kr. Under året har föreningen amorterat 907 480, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 34 år.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 18 (11) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 142 st varav röstberättigade medlemmar 133 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.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning, tkr	6 142	6 221	6 145	6 187
Resultat efter finansiella poster, tkr	190	978	1 368	1 043
Soliditet, %	24%	23%	21%	18%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	752	752	752	752
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	3 993	4 109	4 235	4 347
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	521	469	417	439

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	0	7 118 340	1 380 176	978 086
Under året erlagda insatser					
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			2 135 000	-1 156 914	-978 086
Avsättning framtida underhåll enligt plan exklusive stammar			1 000 000	-1 000 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut			-588 353	588 353	
Årets resultat					189 708
Belopp vid årets utgång	322 675	0	9 664 987	-188 384	189 708



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	223 263
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	588 353
Avsättning till underhållsfonden*	-1 000 000
Årets resultat	189 708
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	1 324

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning **1 324**

*) Avsättning till underhållsfonden överensstämmer med upprättad underhållsplan. Avsättningsbehovet enligt underhållsplanen exklusive stammar uppgår till 1 897 000 kr och överstiger därmed det fria egna kapitalet. Avsättning har av denna anledning gjorts med hänsyn till det fria egna kapitalets storlek.

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



Resultaträkning		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 142 017	6 221 201
Summa rörelseintäkter		6 142 017	6 221 201
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 838 281	-3 314 153
Övriga externa kostnader	Not 4	-703 296	-423 530
Personalkostnader och arvode	Not 5	-237 621	-353 381
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-712 656	-712 656
Summa rörelsekostnader		-5 491 853	-4 803 720
Rörelseresultat		650 164	1 417 481
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-460 456	-439 395
Summa finansiella poster		-460 456	-439 395
Resultat efter finansiella poster		189 708	978 086
Resultat före skatt		189 708	978 086
Årets resultat		189 708	978 086

**Balansräkning** **2019-12-31** **2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	<u>35 431 316</u>	<u>36 143 972</u>
	35 431 316	36 143 972

Summa materiella anläggningstillgångar*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

Summa finansiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar**

<u>35 431 816</u>	<u>36 144 472</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-,hyres och andra kundfordringar

	45 997	17 573
--	--------	--------

Övriga fordringar

Not 9	21 407	20 912
-------	--------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	<u>133 870</u>	<u>102 098</u>
--------	----------------	----------------

Summa kortfristiga fordringar

<u>201 274</u>	<u>140 583</u>
----------------	----------------

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 11	<u>6 661 345</u>	<u>6 884 771</u>
--------	------------------	------------------

Summa kassa och bank

<u>6 661 345</u>	<u>6 884 771</u>
------------------	------------------

Summa omsättningstillgångar

<u>6 862 619</u>	<u>7 025 354</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>42 294 436</u>	<u>43 169 827</u>
-------------------	-------------------

**Balansräkning** **2019-12-31** **2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	322 675	322 675
Fond för yttre underhåll	9 664 987	7 118 340
Summa bundet eget kapital	9 987 662	7 441 015

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-188 384	1 380 176
Årets resultat	189 708	978 086
Summa fritt eget kapital	1 324	2 358 263

Summa eget kapital**9 988 986** **9 799 278****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 12	30 750 443	31 657 923
Summa långfristiga skulder		30 750 443	31 657 923

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		468 800	468 800
Leverantörsskulder		316 612	489 669
Skatteskulder		12 965	5 806
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	85 439	116 811
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	671 191	631 540
Summa kortfristiga skulder		1 555 007	1 712 626

Summa skulder**32 305 450** **33 370 549****Summa eget kapital och skulder****42 294 436** **43 169 827**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

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 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 54 år. Avskrivningsprocenten blir då 1 - 2,5 %/år

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

2 066 tkr av föreningens lån löper ut under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långfristig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31, förutom den del som amorteras under 2020 som redovisas som kortfristigt lån.

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

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 7 625 tkr (7 625 tkr).

**Noter**

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	5 187 516	5 187 516
	Årsavgifter lokaler	371 940	371 940
	Årsavgifter Balkonger	464 400	464 400
	Årsavgiftsbortfall lokaler	-305 940	-305 940
	Hysesintäkt lokaler	1 980	1 980
	Hysesintäkt garage och bilplatser	51 500	48 600
	Hysesintäkt övrigt	660	660
	Årsavgift konsumtionsavgift el	332 784	417 137
	Övriga intäkter i verksamheten	4 860	4 860
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	32 317	22 749
	Övriga fakturerade kostnader	0	5 041
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	0	2 258
		6 142 017	6 221 201
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-553 044	-161 037
	El	-534 707	-549 338
	Uppvärmning	-722 127	-724 573
	Vatten	-604 569	-618 715
	Renhållning	-144 361	-140 653
	Bevakningskostnader	-6 900	-7 826
	TV, bredband, iptelefoni	-170 748	-109 897
	Serviceavtal	-416	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-211 115	-131 410
	Försäkringar	-66 537	-62 991
	Fastighetsskatt	-159 500	-154 580
	Periodiskt underhåll	-588 353	-572 972
	Övriga driftskostnader	-75 904	-80 161
		-3 838 281	-3 314 153
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll huskropp utvändigt	-378 640	-408 409
	Underhåll mark och utemiljö	-209 713	-164 563
		-588 353	-572 972
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-12 200	-13 775
	Förvaltningskostnader	-398 228	-268 589
	Kostnader överlåtelse och panter	-32 715	-22 104
	Föreningsverksamhet	-34 615	-23 637
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 093	-11 931
	Konsulter	-49 838	-20 256
	Förbrukningsinventarier	-108 344	-1 607
	Medlemsavgifter HSB	-59 100	-59 100
	Stämma och styrelse	-1 025	-2 531
	Kundförluster m m	-1 138	0
		-703 296	-423 530
Not 5	Personalkostnader		
	Föreningen har ingen anställd personal		
	Arvode till styrelsen	-111 263	-93 600
	Löner för anställda	-30 300	-18 000
	Vicevärdarvode	0	-68 000
	Övriga arvoden	-36 696	-108 356
	Övriga personalkostnader	-251	-284
	Revisionsarvode	-3 500	-3 500
	Sociala avgifter	-55 612	-61 641
		-237 621	-353 381
Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	-712 656	-712 656
		-712 656	-712 656



Not 7 Byggnader och mark		2019-12-31	2018-12-31		
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		-26 906 143	-26 193 487		
Årets avskrivningar byggnader		-712 656	-712 656		
Ingående avskrivningar markanläggningar		-526 574	-526 574		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-28 145 373	-27 432 717		
Utgående bokfört värde					
		35 431 316	36 143 972		
Bokförda värden byggnader		35 220 316	35 932 972		
Bokförda värden mark		211 000	211 000		
Fastighetsbeteckning:	Mörmon 51:3				
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1992	41 000 000	10 200 000	51 200 000	48 200 000
Lokaler		351 000	239 000	590 000	998 000
		41 351 000	10 439 000	51 790 000	49 198 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
Medlemsandel HSB		500	500		
		500	500		
Not 9 Övriga fordringar					
Skattekonto		21 407	19 162		
Övriga fordringar		0	1 750		
		21 407	20 912		
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetald försäkring		70 528	66 537		
Förutbetald kabel-TV och bredband		55 178	27 460		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 164	8 101		
		133 870	102 098		
Not 11 Kassa och bank					
Swedbank		6 661 345	6 884 771		
		6 661 345	6 884 771		

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	2020-03-09	1,30%	2020-03-09	2 066 420	29 320
Stadshypotek	2023-12-01	1,10%	2023-12-01	9 830 495	162 040
Stadshypotek	2022-12-01	1,08%	2022-12-01	10 680 263	116 408
Stadshypotek	2024-12-01	1,14%	2024-12-01	8 642 065	161 032
				31 219 243	468 800

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	30 750 443
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,16%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 875 200
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	28 875 243
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckning varav i eget förvar	49 831 500	49 831 500
Summa ställda säkerheter	49 831 500	49 831 500

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	26 277	56 021
Medlemmars inre fond	59 162	60 790
	85 439	116 811

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	27 251	35 191
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	127 875	140 849
Upplupna räntekostnader	23 222	30 115
Upplupen revision	12 200	11 900
Upplupna konsultarvoden	30 625	0
Upplupna reparationskostnader	5 118	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	429 667	408 062
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 233	5 423
	671 191	631 540

Skoghall den ____/____ 2020

.....
Anette Karlsson

.....
Gunnar Blomqvist

.....
Johan Eriksson

.....
Madeleine Andersson

.....
Stefan Sjödahl

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020- -

.....
Christine Depraetere
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 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 revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificering av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificerats 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 på 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 asidosättande 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 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 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn 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 revisionssed 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 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 den 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.

Skoghall den / 2020

.....
Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

.....
Christine Depraetere
Av föreningen vald revisor