



HSB Bostadsrättsförening Bergsnäs i Avesta



Org.nr. 782000-1589

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2020-01-01—2020-12-31

Spara årsredovisningen, den kan behövas vid kontakt med din bank eller vid ev. försäljning.

Org.nr. 782000-1589

Förvaltningsberättelse

Verksamhetens art och inriktning

Föreningen är ett privatbostadsföretag med säte i Avesta vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen registrerades 1958-03-05 med byggnadsår 1961-63 och äger fastigheten Skruven 1 och Skruven 2 i Avesta kommun med adresserna Åsgatan 8, 10, 12, 14 och 16. Föreningen innehåller 196 st lägenheter med bostadsrätt och 9 st lokaler med hyresrätt, samt 87 st bilplatser och 30 st bilplatser hyrda av kommunen.

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta (m²)</u>
1 rum och kök	56	2 464
2 rum och kök	42	2 506
3 rum och kök	84	6 125
4 rum och kök	14	1 289
Bostäder	196	12 384
Lokaler	10	536,5

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade. Försäkringsbolag är Dalarnas Försäkringsbolag och i försäkringen ingår gemensamt bostadsrättstillägg för alla lägenheter.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Gröntjärna Entreprenad & Fastighetsservice AB.
Städningen har ombesörjts av Gröntjärna Entreprenad & Fastighetsservice AB.
Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av HSB Mälardalarna.

Underhållsplan har upprättats 2008.

Styrelsen har gjort den stadgeenliga besiktningen senast 1 maj 2020.

Avgifter o hyror

Årsavgiften höjdes senast 2016 med 10 %. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2021 och beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 545 kr/m².
I avgiften ingår hushålls el, vatten, värme och kabel-tv.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 227 (227). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. HSB Mälardalarna är medlem i föreningen. Under året har 21 (6) lägenhetsöverlåtelser skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 26 maj 2020 genom poströstning. I stämman deltog 13 (58) medlemmar. Extra stämma hölls 14 januari 2021, genom poströstning, gällande införande av IMD.

Styrelse

Styrelsen har sedan stämman haft följande sammansättning:

Jan Ove Eriksson	ordförande	2021
Christer Berglund	vice ordförande	2021

cc

Org.nr. 782000-1589

Edvige Torsson	ledamot	2021
Barbro Åhgren	sekreterare	2022
Marie Blomqvist Rydén	ledamot	2021
Patrik Persson	utsedd av HSB Mälardalarna	

Suppleanter har varit:

Thomas Broman		2021
Fredrik Blomqvist		2021

Styrelsen har under året hållit 6 (10) sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Jan Ove Eriksson, Christer Berglund, Edvige Torsson och Barbro Åhgren, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Christina Johansson och Lars-Åke Hedlund som suppleant, valda av föreningen samt BoRevision AB av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Anna Öhring samt Bo Ögren, med Anna Öhring som ordförande.

Vicevärd

Vicevärd har varit Christer Berglund.

Representanter i HSB Mälardalarnas fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Mälardalarnas fullmäktige har varit Jan Ove Eriksson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets underhåll 2020

Nya torktumlare till Åsgatan 10 och 14

Ny julbelysning till flaggstången

Planerat underhåll

Införande av IMD

Renovering av tak o röklucka Åsgatan 10

Historik, underhåll (årtal o åtgärd)

2019	Passagesystem samt postboxar
2018	Stamrenovering klar
2017	Fortsatt stamrenovering
2017	Renovering av tak
2016	Renovering av tak
2015	Renovering av vissa tak
2014	Renovering av balkonger
2011-2012	Ny tvättutrustning
2007-2008	Byte fönster
2007	Utbyggnad av p-platser samt asfaltering

cc

Org.nr. 782000-1589

2007 Takrenovering lågtak Åsgatan 8 – 10.
2006-2007 Byte balkongdörrar

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	7 265	7 149	7 013	6 928	6 867
Resultat efter finansiella poster tkr	945	811	1 311	2 075	1 764
Avgiftsnivå kr/kvm	545	545	545	545	545
Yttre fond kr/kvm	261	263	267	249	209
Lån kr/kvm	2 002	2 046	2 086	2 129	613
Soliditet %	31%	29%	27%	23%	41%
Likviditet i %	154%	128%	136%	103%	72%
Genomsnittlig skuldränta i %	1,30%	1,35%	1,25%	1,25%	1,01%

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	620 985	3 395 177	7 174 974	810 841
Omföring av årets resultat enl årsstämma			810 841	-810 841
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-222 005	222 005	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		200 000	-200 000	
Årets resultat				945 151
Belopp vid årets slut	620 985	3 373 172	8 007 820	945 151

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	7 985 815
Disponerat ur UH-fonden	222 005
Avsatt till UH-fonden	- 200 000
Årets resultat	<u>945 151</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	8 952 971

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning 8 952 971

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 967 156 kr,
se resultaträkningen.

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

**HSB Brf Bergsnäs i Avesta**

		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 265 356	7 148 806
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	43 938	0
Summa rörelseintäkter		7 309 294	7 148 806
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 768 172	-4 742 393
Planerat underhåll	Not 5	-222 005	-258 667
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-190 444	-228 421
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-842 513	-746 285
Summa rörelsekostnader		-6 023 134	-5 975 766
Rörelseresultat		1 286 160	1 173 040
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	0	30
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-341 009	-362 228
Summa finansiella poster		-341 009	-362 198
Årets resultat		945 151	810 841
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-200 000	-200 000
Disposition underhållsfond		222 005	258 667
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		22 005	58 667
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		967 156	869 508



HSB Brf Bergsnäs i Avesta

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 10	35 270 287	36 085 821
Mark	Not 11	411 721	411 721
Markanläggningar	Not 12	439 845	466 824
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	0	0
		<u>36 121 853</u>	<u>36 964 366</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier, andelar och värdepapper	Not 14	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

36 122 353 36 964 866

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 15	5 909	5 406
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		5 804 047	4 083 457
Övriga kortfristiga fordringar	Not 16	77 572	213 570
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>221 718</u>	<u>200 074</u>
		<u>6 109 246</u>	<u>4 502 507</u>

Kassa och bank

Not 17 500 500

Summa omsättningstillgångar

6 109 746 4 503 007

Summa tillgångar

42 232 099 41 467 873

cc



HSB Brf Bergsnäs i Avesta

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 18	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	620 985	620 985
Underhållsfond	3 373 172	3 395 177
	<u>3 994 157</u>	<u>4 016 162</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	8 007 820	7 174 974
Årets resultat	945 151	810 841
	<u>8 952 971</u>	<u>7 985 815</u>
Summa eget kapital	<u>12 947 128</u>	<u>12 001 977</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 19	
	<u>9 050 000</u>	<u>9 300 000</u>
	9 050 000	9 300 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 20	
Leverantörsskulder	16 820 000	17 130 000
Fond för inre underhåll	550 005	331 283
Övriga kortfristiga skulder	1 854 083	1 760 695
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	
	79 588	60 695
	Not 22	
	<u>931 295</u>	<u>883 223</u>
	20 234 971	20 165 896
Summa skulder	<u>29 284 971</u>	<u>29 465 896</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>42 232 099</u>	<u>41 467 873</u>

**HSB Brf Bergsnäs i Avesta**

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	945 151	810 841
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	842 513	746 285
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 787 664</u>	<u>1 557 126</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	113 851	40 412
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	379 075	33 472
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 280 590</u>	<u>1 631 010</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-1 416 175
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-1 416 175</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-560 000	-520 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-560 000</u>	<u>-520 000</u>
Årets kassaflöde	1 720 590	-305 165
Likvida medel vid årets början	4 083 957	4 389 122
Likvida medel vid årets slut	5 804 547	4 083 957

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen. *ae*



HSB Brf Bergsnäs i Avesta

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,9 %
Markanläggningar 3,3%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Skulder till kreditinstitut

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

Inkomstskatt

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

Övrigt

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

**HSB Brf Bergsnäs i Avesta**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 747 192	6 747 192
Hyror	412 488	400 624
Övriga avgifter	238 900	244 200
Övriga intäkter	133 990	32 275
Bruttoomsättning	<u>7 532 570</u>	<u>7 424 291</u>
Avgiftsbortfall	-9 455	-29 516
Hysesbortfall	-37 761	-25 972
Avsatt till inre fond	-219 998	-219 998
	<u>7 265 356</u>	<u>7 148 806</u>
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	<u>43 938</u>	<u>0</u>
	43 938	0
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	692 095	769 195
Reparationer	286 526	200 856
El	654 029	659 265
Uppvärmning	1 490 066	1 537 824
Vatten	255 837	235 105
Sophämtning	171 668	188 788
Övriga avgifter	299 669	402 777
Förvaltningskostnader	337 537	290 784
Tomträttsavgäld	9 200	4 600
Fastighetsavgift	175 160	175 160
Övriga driftskostnader	<u>396 385</u>	<u>278 039</u>
	4 768 172	4 742 393
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll gemensamma utrymmen	3 005	34 129
Underhåll huskropp utvändigt	0	2 881
Underhåll enligt plan	<u>219 000</u>	<u>221 657</u>
	222 005	258 667
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	125 334	137 085
Vicevärdsarvode	28 008	28 008
Övriga arvoden	950	27 912
Revisorsarvode	950	0
Löner och andra ersättningar	1 772	1 764
Sociala kostnader	<u>30 325</u>	<u>33 452</u>
	187 339	228 221
Övriga		
Pensionskostnader och förpliktelser	<u>3 105</u>	<u>200</u>
	3 105	200
	190 444	228 421
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	815 534	719 306
Markanläggningar	<u>26 979</u>	<u>26 979</u>
	842 513	746 285
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	<u>0</u>	<u>30</u>
	0	30

cc

**HSB Brf Bergsnäs i Avesta**

Noter	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	340 212	361 025
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	433
Övriga finansiella kostnader	797	770
	341 009	362 228

cc

HSB Brf Bergsnäs i Avesta

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	42 198 350	40 754 962
Årets nyanskaffning	0	1 416 175
Omklassificerat från pågående nyanläggningar	0	27 213
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 198 350	42 198 350
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 112 529	-5 393 223
Årets avskrivningar	-815 534	-719 306
Utgående avskrivningar	-6 928 063	-6 112 529
Bokfört värde	35 270 287	36 085 821
Taxeringsvärde för Brf Bergsnäs i Avesta, Skruven 1 och Skruven 2. Värdeår 1961.		
Byggnad - bostäder hyreshus	43 000 000	43 000 000
Byggnad - lokaler	1 088 000	1 088 000
	44 088 000	44 088 000
Mark - bostäder hyreshus	10 400 000	10 400 000
Mark - lokaler	408 000	408 000
	10 808 000	10 808 000
Taxeringsvärde totalt	54 896 000	54 896 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	411 721	411 721
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	411 721	411 721
Bokfört värde	411 721	411 721
Not 12 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	817 551	817 551
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	817 551	817 551
Ingående ackumulerade avskrivningar	-350 727	-323 748
Årets avskrivningar	-26 979	-26 979
Utgående avskrivningar	-377 706	-350 727
Bokfört värde	439 845	466 824
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	0	27 213
Årets investeringar	0	0
Omklassificeringar	0	-27 213
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Not 14 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500

CC



HSB Brf Bergsnäs i Avesta

Noter	2020-12-31		2019-12-31		
Not 15 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		5 909		5 406	
		5 909		5 406	
Not 16 Övriga kortfristiga fordringar					
Aktuell skattefordran		19 892		19 892	
Skattekonto		57 680		193 678	
		77 572		213 570	
Not 17 Kassa och bank					
Handkassa		500		500	
		500		500	
Not 18 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	620 985	3 395 177	7 174 974	810 841
Omföring av årets resultat enligt årstämma				810 841	-810 841
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-222 005	222 005	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			200 000	-200 000	
Årets resultat					945 151
Belopp vid årets slut	0	620 985	3 373 172	8 007 820	945 151
Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut					Nästa års amortering
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Swedbank	2857710483	1,12%	2021-02-28	7 320 000	160 000
Swedbank	2858713312	1,33%	2026-02-25	9 250 000	200 000
Swedbank	2859004927	1,48%	2021-05-25	9 300 000	200 000
				25 870 000	560 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					9 050 000
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					23 070 000
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar					27 920 000
<i>varav frigjorda</i>					
Summa ställda säkerheter					27 920 000
Not 20 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)					560 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)					16 260 000
					16 820 000
					17 130 000
Not 21 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter					21 566
Källskatt					39 984
Övriga kortfristiga skulder					21 365
					79 588
					60 695
Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter					649 744
Upplupna räntekostnader					32 154
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					249 397
					931 295
					883 223

cc



HSB Brf Bergsnäs i Avesta

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Avesta, 2021-03-28.


Barbro Åhgren


Christer Berglund

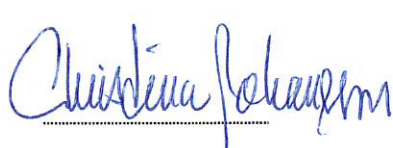

Jan Ove Eriksson



Edvige Torsson


Marie Blomqvist Rydén


Patrik Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-08


Christina Johansson
Av stämman vald revisor


Christina Cederlöf
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Bergsnäs i Avesta, org.nr. 782000-1589

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bergsnäs i Avesta för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen avseende Bostadsrättskollen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med

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

Revisor 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. Risker 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.

cc

- 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 Bergsnäs i Avesta för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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. 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 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 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.

Avesta den 8/4 2021



Christina Cederöf

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

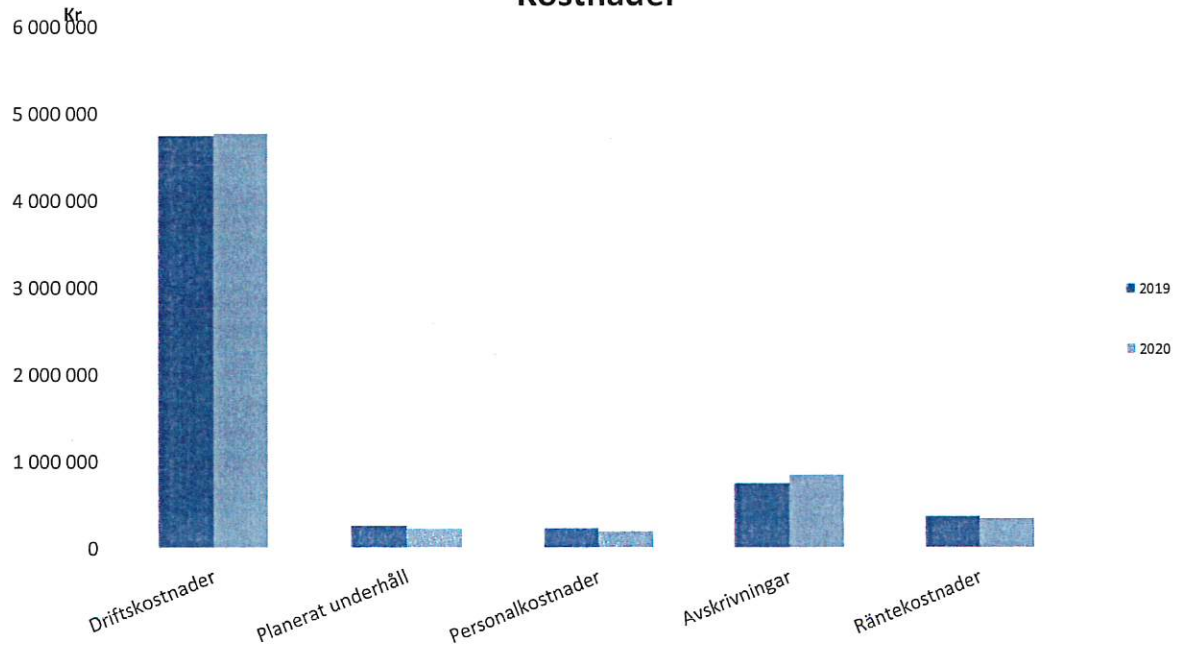


Av föreningen vald revisor

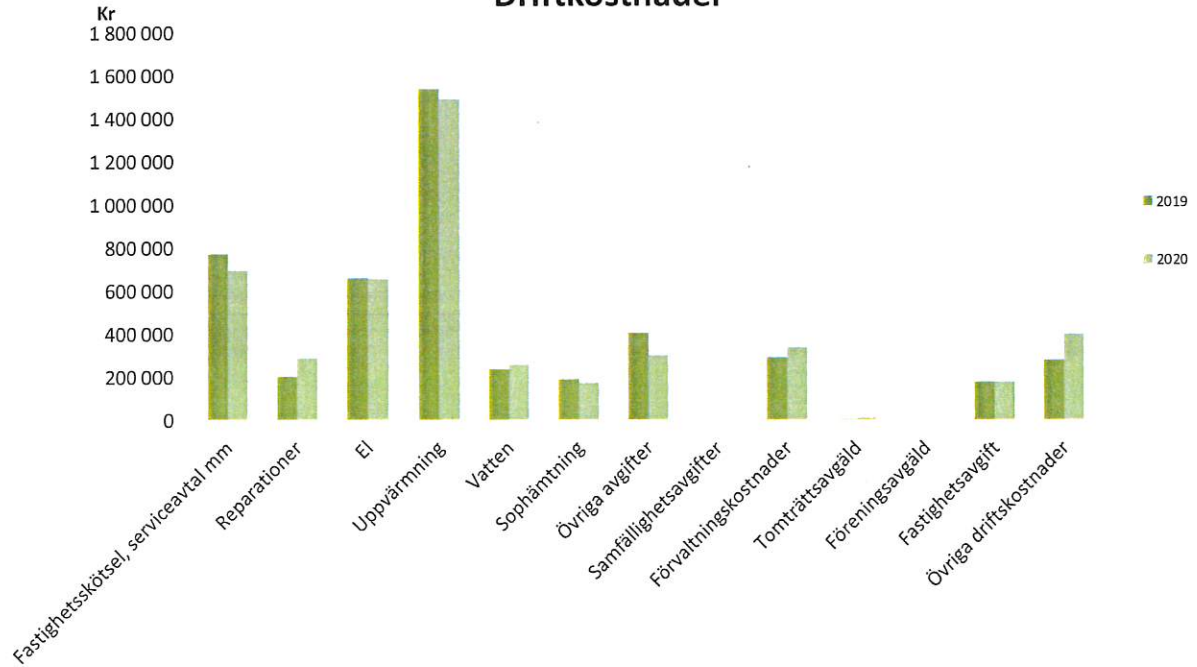


HSB Brf Bergsnäs i Avesta

Kostnader



Driftkostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Bergsnäs i Avesta



156

KR/KVM

SPARANDE



2002

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



4%

RÄNTEKÄNSLIGHET



186

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Ja

TOMTRÄTT



545

KR/KVM

ÅRSVAGIFT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 156 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 2002 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 4%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 186 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Ja	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 545 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på föreningens byggnader och inventarier. Avskrivningarna görs för att fördela kostnaderna på flera år.

BALANSRÄKNINGEN (BR) visar föreningens samtliga tillgångar, skulder och eget kapital per bokslutsdagen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning och notförteckning.

INRE UNDERHÅLLSFOND är en fond, som disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga omföringen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

LIKVIDITET visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. Det gör man genom att jämföra förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder, exklusive låneomsättningar. Normalt bör talet vara över 100%.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som föreningen skall betala inom ett år.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som föreningen skall betala efter ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är likvida medel samt kortfristiga placeringar och fordringar som kommer att betalas inom kort.

RESULTATRÄKNINGEN (RR) visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för räkenskapsåret. Bland kostnader finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året, t ex värdeminskning på inventarier och byggnader eller omföring till inre/ytte fond. Om intäkterna har varit större än kostnaderna blir det en vinst och omvänt förhållande ger en förlust. Ifall det finns kostnader för planerat underhåll som belastar RR, regleras det i resultatdispositionen genom uttag ur yttre fond.

SOLIDITET visar föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Det egna kapitalets andel av de totala tillgångarna. Ju större del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital desto bättre soliditet. Soliditetstalet har i denna årsredovisning inte påverkats av fastighetens verkliga värde. Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

STÄLLDA PANTER avser pantbrev/inteckningar, som föreningen har lämnat som säkerhet för lån.

YTTRE FONDEN är en fond som föreningen gör omföring till varje år enligt underhållsplan. Denna fond skall resultatmässigt täcka framtida underhållsbehov.