



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Bergslaget i Norrköping

Org.nr. 725000-1315

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-09-01 - 2020-08-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019/2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-02-18. Styrelsen har sitt säte i Norrköping.

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 november 2019.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Lars Eriksson	Ordförande	
Cesar Barrera	Vice ordförande	i tur att avgå
Kristina Larsson	Sekreterare	i tur att avgå
Barbro Grabski	Studieorganisatör	
Kristian Sandberg	Ledamot	fyllnadsval, i tur att avgå
Lars Svensson	Ledamot utsedd av HSB	
Peter Hagelin	Suppleant	
Patrik Wiklund	Suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare har varit Lars Eriksson, Kristina Larsson och Kristian Sandberg två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har under året varit Katarina Reifner med Anna-Lena Jansson som suppleant, valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Kristina Larsson som fullmäktigeledamot till HSB Östras föreningsstämma, samt Lars Eriksson som suppleant.



HSB – där möjligheterna bor

Valberedning

Valberedare har varit Ulla-Marie Nilsson (sammankallande) och Jan Jansson.

Studie- och fritidsverksamhet

Medlemmarna kunde under detta verksamhetsår inte ha sina sedvanliga vår och höst-städningar, på grund av rådande Corona pandemi.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheten kv Beckershov 5 med adress Bergslagsgatan 55-65. Husen färdigställdes år 1956 och innehåller 54 bostäder om 3751,5 m² samt 12 garageplatser och 21 parkeringsplatser, varav 15 stycken med el-stolpe.

Lägenhetsfördelning:

21 st	2 rum och kök
18 st	3 rum och kök
12 st	4 rum och kök
3 st	5 rum och kök

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

1986/87 utfördes en genomgripande yttre fastighetsreivering, som omfattade tak, fönster, balkonger, tilläggsisolering och uppsättning av fasadtegel samt iordningställdes utemiljön.

1995 gjordes utbyte av stamledningar med därtill hörande ventilbyten och reivering av samtliga badrum/WC, med undantag av stamledningar i lägenhet 3 och 10.

2014 installation av solceller på taket.

2017/18 stora underhålls och reparationsarbeten har genomförts. Montering av fågelskydd, reparation av dagvattenstammar samt grävning och upprustning av lekplatsen. Styrelsen har även bytt stuprör och hängrännor, satt upp gångbrygga och skyddsräcken på taket.

Under detta verksamhetsår påbörjade även styrelsen en utredning beträffande energiförbrukningen.

2018/2019 utfördes byte av undercentral och byte av termostater för radiatorerna, samt byte av stamventiler i källargången. Reparation och relining av avloppsstam i källaren åtgärdades även. Vinden tilläggsisolerades också.

Reivering av badrum/WC samt stamledningar och golvbrunnar, åtgärdades i lägenhet 3 och 10.

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Östra	Ekonomisk förvaltning
HSB Boservice	Fastighetsskötsel
Eon	Elavtal, el och nät
Eon	Fjärrvärme
TeliaSonera	Bredband, TV och IP telefoni
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar





Som vicevärd har Benny Nilsson fungerat.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 20 augusti 2020 av styrelsen. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

Underhåll

Under detta verksamhetsår har styrelsen fortsatt med större underhålls och reparationsarbeten:

- Nya fönsterbleck till samtliga fönster mot Bergslagsgatan.
- En ny ytterdörr till källaren, samt utvändig målning av övriga tre ytterdörrar till källaren.
- Nya innerdörrar i källaren till tre cykelrum och barnvagnsrum.
- En ny ytterbelysning med rörelsedektorer till samtliga källargångar.
- Utvändig lackning av samtliga entrédörrar/partier.
- I stortvättstugan har ny torktumlare installerats.
- OVK har utförts i fastigheten.
- Avtalet med Telia avseende bredband/TV och IP-telefoni har omförhandlats, vilket innefattar ny utrustning och högre hastighet i samtliga lägenheter. Avtalet är tecknat från juni 2020 och gäller fem år framåt.
- Fastighetsskötselavtalet med HSB Boservice har omförhandlats och utökats med storstädning, samt alla yttre tjänster som gräs, buskar m.m. Nytt avtal gäller från och med 2020-09-01.
- En grundläggande utredning har gjorts under verksamhetsåret gällande förändrad avfallshantering, vilket har lett till att styrelsen har beslutat att införa källsortering. Samt att utöka antalet parkeringsplatser.

Under kommande verksamhetsår så kommer styrelsen att utreda för möjligheten att införa laddplats för el-bilar. Styrelsen kommer även att utreda för ett alternativt inpasserings-/nyckelsystem till fastighetens entréer och källarutrymmen.

En omprövning av tidigare inlämnad momsdeklaration för okt-dec år 2014 är gjord till Skatteverket, med anledning av den solcellsinstallation som man installerade år 2014. Beslutet har inkommit från Skatteverket där man medger ett momsavdrag för solcellsanläggningen med drygt 141 tkr.

Föreningen har en 40-årig underhållsplan, vilken revideras årligen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Övrig föreningsinformation

Medlemsinformation

Under året har en bostadsrätt överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 70 (fg år 70). Härutöver är enligt stadgarna HSB-föreningen medlem.

För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.



**Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning**

Föreningens budget för 2020/2021 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder. Styrelsen har ändå beslutat att höja årsavgifterna med anledning av de investeringar som är på gång i föreningen, för kommande verksamhetsår. Årsavgifterna höjs med 1,5 % och p-platser och garage höjs med 10 %, från och med 1 januari 2021.

Tomträttsavgälden till Norrköpings kommun uppgår till 224 000 kr t o m 2035-12-31. Styrelsens kontakt med Norrköpings kommun fortgår gällande möjligheten att friköpa tomten.

Flerårsöversikt

	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Årsavgifter bostäder, tkr	2 230	2 209	2 165	2 165	2 165
Årets resultat, tkr	346	-810	2	460	71
Balansomslutning, tkr	7 453	7 265	8 179	8 053	7 706
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	594	594	577	577	577
Driftkostnad, kr/kvm *	456	494	472	444	
Ränta, kr/kvm	9	9	7	12	
Lån, kr/kvm	805	816	829	842	
Fond för yttre underhåll, tkr	603	763	1 967	2 417	
Likviditet %	635 %	420 %	504 %	634 %	
Soliditet %	54 %	51 %	55 %	56 %	

Beräkningarna baseras på total lägenhetsyta.

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder (exkl. låneomsättning).
Normalt bör talet vara > 100 %.

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

*I driftskostnader ingår driftskostnader, övriga externa kostnader samt personalkostnader och arvoden.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 1 januari 2019 med 3 % och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 594 kr/m² inkl. hushållsel.

Hyran för garagen höjdes även med 20 kr/mån från 1 januari 2019.



**Förändringar i eget kapital**

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	180 005	763 422	3 544 292	-810 118	3 677 601
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			-810 118	810 118	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		97 000	-97 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-257 436	257 436		0
Årets resultat				346 322	346 322
Belopp vid årets utgång	180 005	602 986	2 894 610	346 322	4 023 923

Förslag till resultatdisposition**Föreningsstämman har att ta ställning till:**

Balanserat resultat	2 894 610
Årets resultat	346 322
Summa till stämmans förfogande	3 240 932

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	3 240 932
-----------------------------------	-----------

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



**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 451 645	2 461 332
Övriga rörelseintäkter	3	48 355	87 572
Summa rörelseintäkter		2 500 000	2 548 904
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 397 900	-1 420 855
Övriga externa kostnader	5	-163 369	-278 452
Underhåll enligt plan	6	-257 436	-1 319 595
Personalkostnader och arvoden	7	-148 422	-155 161
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-154 986	-154 986
Summa rörelsekostnader		-2 122 112	-3 329 049
Rörelseresultat		377 888	-780 145
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 938	3 467
Räntekostnader och liknande resultatposter		-35 504	-33 440
Summa finansiella poster		-31 566	-29 973
Resultat efter finansiella poster		346 322	-810 118
Årets resultat		346 322	-810 118

Tilläggsupplysning

Årets resultat	346 322	-810 118
Reservering till fond yttre underhåll	-97 000	-116 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	257 436	1 319 595
Överskott	506 758	393 477

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reserveringen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.



**BALANSRÄKNING**

TILLGÅNGAR	Not	2020-08-31	2019-08-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	4 557 966	4 854 462
Summa materiella anläggningstillgångar		4 557 966	4 854 462
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		4 558 466	4 854 962
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 100	963
Övriga fordringar		178 781	19 817
Avräkningskonto HSB Östra		1 021 734	1 203 338
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		87 531	85 951
Summa kortfristiga fordringar		1 294 146	1 310 069
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	1 600 000	1 100 000
Summa kortfristiga placeringar		1 600 000	1 100 000
Summa omsättningstillgångar		2 894 146	2 410 069
SUMMA TILLGÅNGAR		7 452 612	7 265 031



**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2020-08-31	2019-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		180 005	180 005
Fond för yttre underhåll		602 986	763 422
Summa bundet eget kapital		782 991	943 427
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 894 610	3 544 292
Årets resultat		346 322	-810 118
Summa fritt eget kapital		3 240 932	2 734 174
Summa eget kapital		4 023 923	3 677 601
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	1 001 841	2 138 126
Summa långfristiga skulder		1 001 841	2 138 126
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	12	2 018 038	923 012
Leverantörsskulder		69 319	151 314
Aktuella skatteskulder		9 505	6 697
Övriga skulder	13	744	1 048
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	329 243	367 234
Summa kortfristiga skulder		2 426 849	1 449 305
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 452 612	7 265 031

e

**NOTER****1 Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

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 1,38 %.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

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

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 1 594 tkr.

2 Nettoomsättning	2019/2020	2018/2019
Årsavgifter	2 229 780	2 209 026
Hyror	96 240	95 280
Hysesbortfall	0	-1 260
Intäkter Kabel-TV /Gemensamhetslokal	116 904	114 860
Övriga intäkter (bl.a. solceller)	8 721	43 426
Summa nettoomsättning	2 451 645	2 461 332

3 Övriga rörelseintäkter	2019/2020	2018/2019
Andrahandsuthyrningar	9 764	5 044
Överlåtelseavgift & Pantförskrivningsavgift	5 152	14 217
Bonus HSB	0	13 595
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	15 439	36 716
Skattereduktion produktion av förnybar el	18 000	18 000
Övriga rörelseintäkter	48 355	87 572

4 Driftskostnader	2019/2020	2018/2019
Löpande underhåll	117 420	108 809
Elavgifter	178 978	182 512
Uppvärmningsavgifter	320 645	365 071
Vatten och avlopp	126 413	108 740
Sophämtning	48 994	53 171
Övrig renhållning	0	3 832
Försäkringar	45 696	43 385
Tomträttsavgäld	224 000	224 000
Kabel-TV	143 969	140 300
Fastighetsskötsel	110 890	114 416
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	77 166	74 358
Övriga kostnader (Brandskydd)	3 729	2 261
Summa driftskostnader	1 397 900	1 420 855
5 Övriga externa kostnader	2019/2020	2018/2019
Revisionsarvoden	9 400	9 200
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	100 440	97 723
Övriga förvaltningskostnader	13 548	23 440
Konsultarvoden	8 623	102 350
Medlemsavgift HSB	22 250	22 250
Övriga kostnader, avdragsgilla	0	411
Möteskostnader	3 957	7 540
Medlemsaktiviteter	0	933
Fritidsverksamhet	0	390
Överlåtelseavgift & Pantförskrivningsavgift	5 152	14 217
Summa övriga externa kostnader	163 369	278 452
6 Underhåll enligt plan	2019/2020	2018/2019
Underhåll enligt plan	257 436	1 319 595
Summa underhåll enligt plan	257 436	1 319 595
7 Personalkostnader och arvoden	2019/2020	2018/2019
Arvode styrelse	73 092	61 650
Arvode vicevärd	31 876	20 808
Arvode föreningsvald revisor	4 275	4 275
Övriga arvoden	11 742	33 337
Kostnadsersättningar	537	370
Sociala avgifter	24 945	33 658
Övriga personalkostnader	1 955	1 063
Summa personalkostnader och arvoden	148 422	155 161
Föreningen har ingen anställd personal.		



HSB - där möjligheterna bor

8 Byggnader och mark	2020-08-31	2019-08-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2075	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1956	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 222 750	11 222 750
Nedjustering av anskaffningsvärdet för solceller	-141 510	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 081 240	11 222 750
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-6 368 288	-6 213 302
Årets avskrivningar	-154 986	-154 986
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 523 274	-6 368 288
Utgående redovisat värde	4 557 966	4 854 462
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	29 000 000	29 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	16 800 000	16 800 000
Totalt taxeringsvärde	45 800 000	45 800 000
Fastighetsbeteckning: Beckershov 5		
9 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2020-08-31	2019-08-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
10 Övriga kortfristiga placeringar	2020-08-31	2019-08-31
Räntebärande konto HSB	1 600 000	1 100 000
Summa kortfristiga placeringar	1 600 000	1 100 000

11 Skulder till kreditinstitut			2020-08-31	2019-08-31
Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
Stadshypotek AB	1,38	2020-12-01	1 131 090	1 140 138
Stadshypotek AB	0,52	2021-01-29	876 000	900 000
Stadshypotek AB	1,45	2023-12-01	1 012 789	1 021 000
			3 019 879	3 061 138
Nästa års amortering beräknas uppgå till			47 012	47 012
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			1 971 026	876 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			1 001 841	2 138 126
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			188 048	188 048
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)			2 784 819	2 826 078
Ställda säkerheter				
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>				
Fastighetsinteckningar			8 392 000	8 392 000
Summa ställda säkerheter			8 392 000	8 392 000
12 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut			2020-08-31	2019-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)			47 012	47 012
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)			1 971 026	876 000
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut			2 018 038	923 012
13 Övriga skulder			2020-08-31	2019-08-31
Utgående moms 25%			744	1 048
Summa övriga kortfristiga skulder			744	1 048
14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			2020-08-31	2019-08-31
Upplupna arvoden			92 840	114 647
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter			22 003	27 248
Upplupna räntekostnader			7 404	416
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			9 400	29 920
Förskottsbetalda hyror och avgifter			197 596	191 069
Avtalsplacerade betalningar			0	3 934
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			329 243	367 234



Norrköping 2020-10-20

Lars Eriksson

Kristina Larsson

Cesar Barrera

Kristian Sandberg

Barbro Grabski

Lars Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-10-22

Katarina Reifner
Av föreningen vald revisor

Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bergslaget i Norrköping, org.nr. 725000-1315

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bergslaget i Norrköping för räkenskapsåret 20190901-20200831.

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 augusti 2020 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed 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 revisors sed 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.

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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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 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 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 Bergslaget i Norrköping för räkenskapsåret 20190901-20200831 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Norrköping den 12/10-2020



Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Katarina Reifner
Av föreningen vald revisor