

Brf Bergåsen

50 år

1968 - 2018

ÅRSREDOVISNING

2018

HSB BRF BERGÅSEN I SKOGHALL



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2018

HSB BRF BERGÅSEN I SKOGHALL

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

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

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





ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Bergåsen i Skoghall

Org nr 773200-1602

2018-01-01 - 2018-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Skoghall får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31. Årsredovisningen är upprättad enligt BFNAR 2016:10, (Årsredovisning i mindre företag).

Allmänt om verksamheten

Fastigheten: Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag med en fastighet i Skoghall, Mörmon 51:4, som stod färdigställd år 1968. Fastigheten består av 171 bostäder på totalt 11 859 m² i sex byggnader på Prästgårdsvägen 1-5-9 A-C, 3-7-11 A-D. Föreningen har 24 st RoK, 66 st 2 RoK samt 81 st 3 RoK. Det finns dessutom en bostadsrättslokal på 68 m² samt två hyreslokaler på 42 m², vilka är sammanslagna till en föreningslokal på 110 m². Lokalerna används av föreningen som möteslokal och vicevärdskontor. Lokalen hyrs även ut till medlemmarna. Föreningen har även ett övernattningsrum samt en styrketräningslokal. Föreningen har 205 st bilplatser varav 172 st med motorvärmare till medlemmarna och resterande 33 st används till besökande samt tillfällig uppställning. 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 version 5 för HSB bostadsrättsföreningar.

Föreningsstämma mm: Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2018. Under verksamhetsåret har 12 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs Staffan Skoglund, med övriga ordinarie styrelseledamöter som suppleanter. Föreningen närvarade vid HSB Värmlands fullmäktigemöte.

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

Staffan Skoglund	ordförande	
Roland Stridh	Vice ordförande	
Kristina Eriksson	sekreterare	i tur att avgå
Sofie Sundler	ledamot	
Sanna Rautioaho	ledamot	
Anders Dahlberg	ledamot	i tur att avgå
Jimmi Persson	ledamot	i tur att avgå
Hampus Askling	ledamot	i tur att avgå
Christer Svahn	utsedd av HSB Värmland	



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Bergåsen i Skoghall

Org nr 773200-1602

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Staffan Skoglund, Roland Stridh, Håkan Eriksson och Kristina Eriksson, två i förening.

Valberedning: Valberedningen har bestått av Lotta Dahlgren, Leif Thydén och Monica Nyhlén.

Revisorer: Revisorer har varit Leif Thydén med Leif Jansson som suppleant, valda av föreningen samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Förvaltning: Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland. Fastighetsskötseln utförs av Råum's Maskin. Intern förvaltare/vicevärd har Håkan Eriksson varit under året.

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

Väsentliga avtal: Föreningen har bla. avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning
Råum's Maskin	Fastighetsskötsel
Ellevio	El och elnät
Hammarö Energi	Fjärrvärme
Hammarö Kommun	Vatten
ComHem	Tv
Securitas	Bevakning
Protector Forsikring ASA	Fastighetsförsäkring
Telenor	Bredband

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

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Fasad, fönster och balkonger	2010
Omläggning av yttertak	2015
Byte av tamburdörrar, målning av trapphus, upprustning av lekplats	2016
Byte till LED-armaturer i trapphus och utebelysning, upprustning av U	2016

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadgeenlig besiktning: Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2018-10-13.

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

Underhåll: Under året har följande större underhåll/tillkommande utgifter utförts:

Asfalterat extra P-platser, 136 000 kr
Tvättstugemaskiner, 63 000 kr
Bokningssystem tvättstugor, 240 000 kr
Planeringsfas för stambyte, 503 000 kr



Underhållsplan: Föreningen har en 15-årig underhållsplan, upprättad och godkänd av styrelsen, som reviderades senast 2018-11-26.

Enligt upprättad underhållsplan skall stambyte beräknas påbörjas år 2020 till en beräknad kostnad av ca 50-60 Mkr i 2018 års penningvärde.

Kommande underhåll: I enlighet med upprättad underhållsplan kommer framtida underhållet av fastigheten inom den närmaste 5 års perioden bestå av:

Byte tvättstugedörrar, 125 000 kr (2019)

Utemiljö, 250 000 kr (2019)

Stambyte, 40 000 000 kr (2020)

Finansiering: Planerade åtgärder beräknas finansieras med nya lån på 40-50 Mkr samt resterande del med egna medel.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 780 kr/m² och är en höjning med 2% från föregående år. Styrelsen har beslutat om att höja avgiften för lägenheter för år 2019 med 2,5%. Månadsavgiften innefattar uppvärmning och vatten. Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för hushållselen.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 16 223 613 kr. Under året har föreningen amorterat 800 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 20 år.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 13 (11) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 203 st varav röstberättigade medlemmar 167 st varav HSB Värmland utgör en medlem.

För att fira att föreningen fyllt 50 år under året anordnades en familjedag i juni.

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>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning, tkr	10 071	9 631	9 458	9 344
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 042	3 889	2 113	-755
Soliditet, %	56%	53%	46%	42%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	780	764	749	743
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	1 355	1 422	1 489	1 573
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	460	357	505	733



	Bundet Eget Kapital			Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 200 500	0	16 012 013	-333 374	3 888 858
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			1 487 987	2 400 871	-3 888 858
Avsättning framtida underhåll enligt plan exklusive stammar			3 200 000	-3 200 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut			-941 592	941 592	
Årets resultat					3 041 906
Belopp vid årets utgång	1 200 500	0	19 758 408	-190 911	3 041 906

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	2 067 497
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	941 592
Avsättning till underhållsfonden*	-3 200 000
Årets resultat	3 041 906
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	2 850 995

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Extra avsättning till underhållsfonden**	-2 241 592
Balanserat resultat överföres i ny räkning	609 403

*) Avsättning till underhållsfonden överensstämmer med upprättad plan exkl stammar.

**) Avsättning till framtida underhåll enligt plan.

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



Resultaträkning		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	10 071 148	9 630 583
Summa rörelseintäkter		10 071 148	9 630 583
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-5 222 534	-4 061 565
Övriga externa kostnader	Not 4	-484 489	-403 384
Personalkostnader och arvode	Not 5	-287 636	-215 618
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-798 180	-798 180
Summa rörelsekostnader		-6 792 839	-5 478 747
Rörelseresultat		3 278 309	4 151 836
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		0	3
Räntekostnader och liknande resultatposter		-236 403	-262 981
Summa finansiella poster		-236 403	-262 978
Resultat efter finansiella poster		3 041 906	3 888 858
Resultat före skatt		3 041 906	3 888 858
Årets resultat		3 041 906	3 888 858



Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	32 399 563	33 197 743
Summa materiella anläggningstillgångar		32 399 563	33 197 743
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		32 400 063	33 198 243
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-,hyres och andra kundfordringar		1 138	10 670
Övriga fordringar	Not 9	70 118	74 874
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	338 699	218 748
Summa kortfristiga fordringar		409 955	304 292
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 11	9 499 668	6 228 807
Summa kassa och bank		9 499 668	6 228 807
Summa omsättningstillgångar		9 909 623	6 533 099
Summa tillgångar		42 309 686	39 731 342

**Balansräkning** **2018-12-31** **2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	1 200 500	1 200 500
Fond för yttre underhåll	19 758 408	16 012 013
Summa bundet eget kapital	20 958 908	17 212 513

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-190 911	-333 374
Årets resultat	3 041 906	3 888 858
Summa fritt eget kapital	2 850 995	3 555 484

Summa eget kapital**23 809 903** **20 767 997****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 12	15 273 613	16 223 613
Summa långfristiga skulder		15 273 613	16 223 613

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		950 000	800 000
Leverantörsskulder		868 149	736 579
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	5 459	8 076
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 402 562	1 195 077
Summa kortfristiga skulder		3 226 170	2 739 732

Summa skulder**18 499 783** **18 963 345****Summa eget kapital och skulder****42 309 686** **39 731 342**

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 83 år.

Kvarvarande livslängd på fastigheten är 1 år. Avskrivningsprocenten blir då 1,7 %/år

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

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 1 337 kronor per lägenhet 2018.

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 22 % 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 2 056 498 kr (2 056 498 kr).

**Noter**

Not 2	Nettoomsättning	2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
	Årsavgifter bostäder	9 255 696	9 074 184
	Årsavgifter lokaler	70 196	68 820
	Hysesintäkt garage och bilplatser	4 850	150
	Hysesintäkt övrigt	67 335	69 768
	Årsavgift konsumtionsavgift el	384 398	391 937
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	256 500	0
	Övriga intäkter i verksamheten	4 244	2 400
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	25 929	18 363
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	2 000	4 961
		10 071 148	9 630 583
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-114 383	-128 006
	El	-814 181	-813 038
	Uppvärmning	-1 218 141	-1 226 694
	Vatten	-782 894	-798 391
	Renhållning	-172 656	-168 643
	Bevakningskostnader	-3 916	-3 120
	TV, bredband, iptelefoni	-210 214	-67 277
	Serviceavtal	-141 163	0
	Hissar serviceavtal & besiktning	-6 388	-10 370
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-413 045	-391 248
	Försäkringar	-201 162	-188 493
	Fastighetsskatt	-190 650	-190 650
	Periodiskt underhåll	-941 592	-55 481
	Övriga driftskostnader	-12 149	-20 154
		-5 222 534	-4 061 565
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll bostäder	0	-53 446
	Underhåll lokaler	-302 008	0
	Underhåll installationer	-503 115	-13 656
	Underhåll mark och utemiljö	-136 469	11 621
		-941 592	-55 481
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-16 760	-10 740
	Förvaltningskostnader	-177 827	-174 630
	Kostnader överlåtelse och panter	-25 467	-18 368
	Föreningsverksamhet	-41 254	-1 812
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-14 998	-16 011
	Konsulter	-23 231	0
	Förbrukningsinventarier	-7 960	-2 608
	Medlemsavgifter HSB	-76 100	-75 675
	Stämman och styrelse	-30 696	-34 521
	Arrende, hyra, leasing	-70 196	-69 020
		-484 489	-403 384
Not 5	Personalkostnader		
	Föreningen har ingen anställd personal.		
	Arvode till styrelsen	-107 700	-101 200
	Löner för anställda	-31 035	-14 875
	Vicevårdsarvode	-31 848	-31 356
	Övriga arvoden	-55 875	-29 632
	Revisionsarvode	-1 150	0
	Sociala avgifter	-60 028	-38 555
		-287 636	-215 618
Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	-798 180	-798 180
		-798 180	-798 180

Not 7 Byggnader och mark		2018-12-31	2017-12-31		
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		45 529 248	45 529 248		
Ingående anskaffningsvärde mark		360 660	360 660		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		45 889 908	45 889 908		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-12 692 165	-11 893 985		
Årets avskrivningar byggnader		-798 180	-798 180		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-13 490 345	-12 692 165		
Utgående bokfört värde					
		32 399 563	33 197 743		
Bokförda värden byggnader		32 038 903	32 837 083		
Bokförda värden mark		360 660	360 660		
Fastighetsbeteckning:	Mörmon 51:4				
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1968	48 000 000	14 800 000	62 800 000	62 800 000
Lokaler		225 000	0	225 000	225 000
		48 225 000	14 800 000	63 025 000	63 025 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
Medlemsandel HSB		500	500		
		500	500		
Not 9 Övriga fordringar					
Skattekonto		6 422	6 422		
Övrig skattefordran		26 006	26 006		
Övriga fordringar		37 690	42 446		
		70 118	74 874		
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetald försäkring		207 599	201 162		
Förutbetald kabel-TV och bredband		125 624	16 607		
Förutbetald fastighetsskötsel		3 043	0		
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 433	979		
		338 699	218 748		
Not 11 Kassa och bank					
Kassa		2 247	2 833		
Swedbank		9 497 421	6 225 974		
		9 499 668	6 228 807		
Not 12 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	2020-05-20	1,44%	2020-05-20	5 567 000	950 000
SBAB	2021-04-05	1,43%	2021-04-05	10 656 613	0
				16 223 613	950 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					15 273 613
Genomsnittsräntan vid årets utgång					1,44%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					3 800 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					11 473 613
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>					
Fastighetsinteckning				32 000 000	32 000 000
Summa ställda säkerheter				32 000 000	32 000 000

Not 13 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdesskatt	0	0
Personalens källskatt	1 819	3 936
Övriga kortfristiga skulder	3 640	4 140
	5 459	8 076

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	94 050	80 000
Upplupna sociala avgifter	31 040	22 328
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	244 561	229 388
Upplupna räntekostnader	38 759	40 146
Upplupen revision	14 025	10 940
Upplupna serviceavtal	114 375	0
Upplupen reparationskostnad	39 273	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	818 022	804 735
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 457	7 540
	1 402 562	1 195 077


10, 9 2019


Staffan Skoglund



Christer Svahn


Hampus Askling


Anders Dahlberg


Jimmi Persson


Kristina Eriksson


Roland Stridh


Sanna Reuticöho


Sofie Sundler

Vår revisionsberättelse har avgivits 2019-0412


Leif Thydén
Revisor vald av föreningsstämman


Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Bergåsen i Skoghall, org.nr. 773200-1602

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Bergåsen i Skoghall för år 2018. 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 2018 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. Revisorerernas 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 revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut 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 fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de

ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som 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 fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisions sed 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 Bergåsen i Skoghall för år 2018 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. 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.

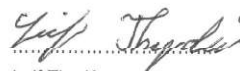
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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.

Karlstad den 12 14 2019



Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Leif Thydén
Av föreningen vald revisor

ARSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

2. Resultaträkningen

Visat föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per boksluts datum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar m m) Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder m m).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ARSREDOVISNINGEN

Driftskostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar)

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållanden mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. OBS!! Yttre fond är en bokföringsmässig transaktion. De pengar som föreningen har redovisas på tillgångssidan..

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.