

Brf Bergåsen



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB BRF BERGÅSEN I SKOGHALL



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2020

HSB BRF BERGÅSEN I SKOGHALL



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
343 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
3421 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
4%



ENERGIKOSTNAD
232 kr/kvm



TOMTRÄTT
NEJ



ÅRSAVGIFT
800 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.

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

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen



ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Bergåsen i Skoghall

Org nr 773200-1602

2020-01-01 - 2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Skoghall får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31. 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 för HSB Bostadsrättsföreningen, version 5.

Föreningsstämma mm: Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 juni 2020. 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 den 15 juni 2020.

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

Staffan Skoglund	ordförande	
Kristina Eriksson	Vice ordförande	i tur att avgå
Hampus Askling	sekreterare	i tur att avgå
Leif Jansson	ledamot	
Sanna Rautioaho	ledamot	
Eva-Lena Snäll	ledamot	i tur att avgå
Carl Boijestam	ledamot	
Roger Björklund	ledamot	i tur att avgå
Christer Svahn	utsedd av HSB Värmland	

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



Valberedning: Valberedningen har bestått av Anna Larsson, Agneta Lindvall och Leif Thydén.

Revisorer: Revisorer har varit Sofie Sundler med Sara Johansson 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 hos Folksam 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	Elnät
Karlstad Energi	El
Hammarö Energi	Fjärrvärme
Hammarö Kommun	Vatten
ComHem	Tv
Securitas	Bevakning
Folksam	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
Asfalterat extra P-platser	2018
Bokningssystem tvättstugor	2018
Planering av stambyte	2018

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadseenlig besiktning: Årets stadseenliga fastighetsbesiktning har utförts 2020-10-18.

Reparationer: Vattenskador, ca 150 000 kr.

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

Påbörjat stambyte inkl elarbeten, 31 000 000kr.

Byte av tvättmaskiner, 35 000 kr.



Underhållsplan: Föreningen har en 15-årig underhållsplan, upprättad och godkänd av styrelsen, som reviderades senast 2020-11-22.

Kommande underhåll/investeringar: Under 2021 kommer stambyte inkl elarbeten att färdigställas, ca 28 Mkr. Utöver detta planerar föreningen att göra hissrenovering, beräknad kostnad 500 Tkr. År 2022 ska källargolven målas vilket beräknas kosta ca 400 tkr och år 2024 är planen att asfaltera om p-platser samt innergård och installera nya motorvärmarruttag vilket beräknas kosta 2,4 Mkr. Ovanstående kommer att aktiveras i balansräkningen och inte tas ur föreningens underhållsfond då styrelsen den 24/11 2019 tog beslut om att byta regelverk från K2 till K3 fr o m 2021-01-01.

Finansiering: Planerade åtgärder beräknas finansieras med nya lån på 23 mkr samt resterande del på 8,3 mkr med egna medel.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 800 kr/m² och är oförändrad från föregående år. Styrelsen har beslutat om oförändrad avgift för lägenheter för år 2021. Månadsavgiften innefattar uppvärmning och vatten. Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för hushållselen samt bredband.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 40 948 613 kr. Under året har föreningen tagit nya lån på totalt 27 000 000 kr. Under året har föreningen amorterat 1 325 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 31 år.

Styrelsen ämnar byta föreningens redovisningsramverk till K3 fr o m 2021-01-01, vilket medför att de nu nedlagda utgifterna för pågående nyanläggning avser att aktiveras såsom byggnad efter genomförd komponentindelning.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 14 (15) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 209 st varav röstberättigade medlemmar 173 st varav HSB Värmland utgör en medlem.

Flerårsöversikt belopp i tusental kronor

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning, tkr	10 115	10 564	10 071	9 631
Resultat efter finansiella poster, tkr	-21 872	3 686	3 042	3 889
Soliditet, %	11%	61%	56%	53%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	800	800	780	764
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	3 421	1 276	1 355	1 422
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	2 529	446	460	357



	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	24 303 888	-1 694 485	3 686 203
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			996 112	2 690 091	-3 686 203
Avsättning framtida underhåll enligt plan			600 000	-600 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut			-25 300 000	25 300 000	
Årets resultat					-21 872 138
Belopp vid årets utgång	1 200 500	0	600 000	25 695 607	-21 872 138

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	995 606
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	25 300 000
Avsättning till underhållsfonden*	-600 000
Årets resultat	-21 872 138
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	3 823 469

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning **3 823 469**

*) Avsättning till underhållsfonden överensstämmer med upprättad underhållsplan exklusive stammar.

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



Resultaträkning		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	10 115 013	10 563 574
Summa rörelseintäkter		10 115 013	10 563 574
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-30 018 507	-5 039 357
Övriga externa kostnader	Not 4	-494 336	-521 343
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-247 890	-293 079
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-798 180	-798 180
Summa rörelsekostnader		-31 558 913	-6 651 958
Rörelseresultat		-21 443 901	3 911 615
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-428 237	-225 412
Summa finansiella poster		-428 237	-225 412
Resultat efter finansiella poster		-21 872 138	3 686 203
Resultat före skatt		-21 872 138	3 686 203
Årets resultat		-21 872 138	3 686 203

**Balansräkning** **2020-12-31** **2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 7, 13	30 803 203	31 601 383
Pågående nyanläggningar	Not 8	6 323 312	0
Summa materiella anläggningstillgångar		37 126 515	31 601 383

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar**37 127 015** **31 601 883****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-,hyres och andra kundfordringar		3 617	0
Övriga fordringar	Not 10	180 268	73 900
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	345 376	1 415 504
Summa kortfristiga fordringar		529 261	1 489 404

Kortfristiga placeringar

Kassa och bank	Not 12	15 073 369	11 643 907
Summa kassa och bank		15 073 369	11 643 907

Summa omsättningstillgångar**15 602 630** **13 133 311****Summa tillgångar****52 729 644** **44 735 194**

**Balansräkning** **2020-12-31** **2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	1 200 500	1 200 500
Fond för yttre underhåll	600 000	24 303 888
Summa bundet eget kapital	1 800 500	25 504 388

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	25 695 607	-1 694 485
Årets resultat	-21 872 138	3 686 203
Summa fritt eget kapital	3 823 469	1 991 719

Summa eget kapital**5 623 969** **27 496 107****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 13	28 592 000	14 273 613
Summa långfristiga skulder		28 592 000	14 273 613

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		12 356 613	1 000 000
Leverantörsskulder		4 888 945	690 831
Skatteskulder		14 392	12 004
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	4 105	9 369
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 249 620	1 253 270
Summa kortfristiga skulder		18 513 675	2 965 474

Summa skulder**47 105 675** **17 239 087****Summa eget kapital och skulder****52 729 644** **44 735 194**



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

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.

Materiella anläggningstillgångar

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 39 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.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker med 20 % på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

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

Skulder till kreditinstitut

En ny bedömning har gjorts under året där lån med förfallodag under 2021 redovisas till sin helhet som kortfristiga. Tidigare har dessa helt eller delvis redovisats utifrån styrelsens bedömning om att lånen kan antas förlängas vid slutförfall, dvs. har klassificerats som långfristiga.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

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

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 2 056 498 kr (2 056 498 kr).

**Noter**

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	9 114 306	9 487 068
	Årsavgifter lokaler	71 952	71 952
	Hysesintäkt garage och bilplatser	5 450	5 002
	Hysesintäkt övrigt	54 930	73 990
	Årsavgift el	317 189	377 912
	Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	513 000	513 000
	Intäkt andrahandsupplåtelse	2 364	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	30 973	30 901
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	4 849	3 749
		10 115 013	10 563 574

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-208 984	-185 478
	El	-745 778	-766 027
	Uppvärmning	-1 246 344	-1 255 472
	Vatten	-788 132	-769 338
	Renhållning	-175 600	-167 468
	Bevakningskostnader	-4 860	-4 604
	TV, bredband, iptelefoni	-517 561	-502 095
	Serviceavtal	-26 989	-7 754
	Hissar serviceavtal & besiktning	-12 013	-11 608
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-318 119	-421 675
	Försäkringar	-219 017	-207 599
	Fastighetsskatt	-197 880	-197 880
	Periodiskt underhåll	-25 300 000	-496 112
	Övriga driftskostnader	-257 230	-46 247
		-30 018 507	-5 039 357

Specifikation till periodiskt underhåll

Underhåll lokaler	0	-69 298
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-58 220	0
Underhåll el samt VA/sanitet	-25 029 280	-239 384
Underhåll huskropp utvändigt	-212 500	-187 430
	-25 300 000	-496 112

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-15 000	-15 000
	Förvaltningskostnader	-196 282	-187 155
	Kostnader överlåtelse och panter	-27 740	-26 531
	Föreningsverksamhet	-28 286	-4 111
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-8 810	-11 645
	Konsulter	-33 551	-62 789
	Förbrukningsinventarier	-34 187	-37 435
	Medlemsavgifter HSB	-76 100	-76 100
	Stämma och styrelse	-2 428	-28 625
	Arrende, hyra, leasing	-71 952	-71 952
		-494 336	-521 343

Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har ingen anställd personal.		
	Arvode till styrelsen	-136 925	-118 300
	Löner för anställda	-7 275	-39 388
	Vicevårdsarvode	-33 108	-32 544
	Övriga arvoden	-30 150	-44 800
	Revisionsarvode	-1 175	-1 150
	Sociala avgifter	-39 257	-56 897
		-247 890	-293 079

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-798 180	-798 180
	Summa avskrivningar	-798 180	-798 180



Not 7 Byggnader och mark		2020-12-31	2019-12-31		
Ackumulerade 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		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-14 288 525	-13 490 345		
Årets avskrivningar byggnader		-798 180	-798 180		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-15 086 705	-14 288 525		
Utgående bokfört värde		30 803 203	31 601 383		
Bokförda värden byggnader		30 442 543	31 240 723		
Bokförda värden mark		360 660	360 660		
Fastighetsbeteckning:	Mörmon 51:4				
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1968	49 000 000	16 200 000	65 200 000	65 200 000
Lokaler		228 000	0	228 000	228 000
		49 228 000	16 200 000	65 428 000	65 428 000
Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 13					
Not 8 Pågående nyanläggningar					
Årets Investering		6 323 312	0		
Utgående värde pågående nyanläggningar		6 323 312	0		
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
Medlemsandel HSB		500	500		
		500	500		
Not 10 Övriga fordringar					
Skattekonto		44 910	37 210		
Momsfordran		64 268	0		
Övriga fordringar		71 090	36 690		
		180 268	73 900		
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetald försäkring		234 218	219 017		
Förutbetald kabel-TV och bredband		109 954	125 240		
Förutbetald kostnad projekt stambyte			1 068 750		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 204	2 497		
		345 376	1 415 504		
Not 12 Kassa och bank					
Kassa		1 070	1 414		
Swedbank		15 072 299	11 642 493		
		15 073 369	11 643 907		

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	2024-05-10	1,05%	2024-05-10	3 617 000	1 000 000
SBAB	2021-04-05	1,43%	2021-04-05	10 656 613	0
SBAB	2029-12-06	1,43%	2029-12-06	14 800 000	200 000
SBAB	2024-08-15	1,03%	2024-08-15	11 875 000	500 000
				40 948 613	1 700 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	28 592 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,24%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	6 800 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	32 448 613
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckning	51 500 000	32 000 000
varav i eget förvar		
Summa ställda säkerheter	51 500 000	32 000 000

Not 14 Övriga kortfristiga skulder


Personalens källskatt	965	5 187
Övriga kortfristiga skulder	3 140	4 182
	4 105	9 369

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


Upplupna löner och arvoden	88 050	96 050
Upplupna sociala avgifter	22 340	33 576
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	230 727	197 902
Upplupna räntekostnader	31 728	36 479
Upplupen revision	3 250	15 000
Upplupna serviceavtal	0	7 754
Upplupen reparationskostnad	0	10 116
Upplupen fastighetsförvaltning	0	28 024
Förutbetalda årsavgifter och hyror	866 993	807 641
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 532	20 728
	1 249 620	1 253 270


Skoghall den 8/14 2021


Staffan Skoglund

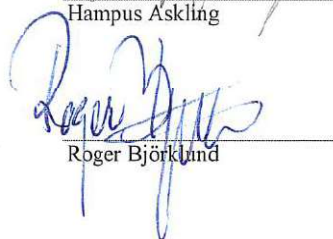

Christer Svahn


Eva Lena Snäll


Hampus Askling


Kristina Eriksson


Leif Jansson


Roger Björklund


Sanna Rautioaho


Carl Boijestam

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-20


Sara Johansson
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 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 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. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvakta 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Före den formella årsredovisningen presenteras annan information i form av Bostadsrättskollen.

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 förenlig 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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 professionell 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även uttört en revision av styrelsens förvaltning för HSB bostadsrättsförening Bergåsen i Ekoghall 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 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 20/4-2021


Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Sara Johansson
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.

