



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Berg i Linköping

Org nr 716426-2870

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

Föreningens 28:e verksamhetsår

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Linköpings kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har valt att redovisa enligt BFN:s allmänna råd BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1993 på fastigheten Vreta Klosters Berg 3:47 i Linköping, som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas bostadsrätter har följande adresser Blackbäcksvägen 2-60.

Fastighetsuppgifter

Föreningens hus omfattar 30 bostäder med en sammanlagd yta av 2 680 kvm. Medelytan för bostäder är ca 89 kvm.

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
2 rum	4	272
3 rum	14	1 064
4 rum	12	1 344
Lägenheter bostadsrätt	30	2 680

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

- Energideklaration

Historiskt underhåll

År	Åtgärd
2018	Röjning av slänt mot Blackbäcken. Beskrning av träd längs gatan. Upprustning av boulebana.
2017	Takvård på samtliga fastigheter. Byte av 14 luftvärmepumpar. Rengöring av imkanaler. Service av pannor och luftvärmepumpar. Lekplatsbesiktning. Byte av staket på Blackbäcksv.10. Radonmätning i ett enplanshus och ett tvåplanshus.
2016	Byte av 16 st luft-luftvärmepumpar samt målning av staket mot Stjärnorpsvägen.
2015	Upprustning av lekpark samt röjning av slänt mot Blackbäcken.
2014	Upprustning av lekpark samt service av luftvärmepumpar.
2013	Träpaneler, vindskivor, staketmålning och reparation.

Förestående arbeten och årlig besiktning

Styrelsen bedömer att nedanstående underhållsarbeten behöver utföras under de närmaste åren. Till grund för styrelsens bedömning ligger upprättad underhållsplan och den årliga stadgeenliga besiktningen. Underhållsavsättningen avser 20 år. Föreningens underhållsplan är senast uppdaterad år 2019.

Underhåll de närmaste åren:

- Byte av sand på lekplats 2020

Väsentliga avtal

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Östergötland. Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Boservice och jouravtal finns med HSB Boservice.

Under verksamhetsåret har Kenth Krantz varit vicevärd.

Digital-TV och bredband

Föreningen har digital-TV, bredband och telefoni via Telia.

Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkring Östgöta. Föreningen har inte tecknat bostadsrättstilläggsförsäkring.



Medlemsinformation

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Anders Garmert, Ordförande
Barbro Bylund, Vice ordförande
Anna Hansson, Sekreterare
Jonas Wahlström, Ledamot
Anders Filipsson, HSB ledamot.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma Anders Garmert och Barbro Bylund.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av Anders Garmert, Ann Hansson och Barbro Bylund.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 43 stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har 2 stycken överlåtelse skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 april 2019.

Revisorer

Revisor har varit Marcus Jungevall vald vid föreningsstämman, samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

Till föreningens fullmäktigeledamöter och ersättare i HSB Östergötland valdes vid föreningsstämman:

Ordinarie: Anders Garmert

Ersättare: Barbro Bylund

Valberedning

Valberedningen har bestått av Torgny Tiljander och Gunnar Lindqvist.

KUL-Kommitté

KUL-Kommitté har bestått av Berit Karlsson och Anette Jonsson.



Ekonomi

Årsavgifter

Under verksamhetsåret har årsavgifterna varit oförändrade. Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomsnitt 637 kr/kvm.

Återbäring från HSB Östergötland

Bostadsrättsföreningen har fått 3676 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2018.

Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 16 648 750 kr. Under året har föreningen amorterat 195 000 kr löpande vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 85 år. Föreningen har även gjort en extra amortering på 1 000 000 kr utöver de löpande amorteringarna.

Årets resultat

Årets resultat blev 216 040 kr vilket är ett lägre resultat än budgeterat, och beror främst på högre reparationskostnader samt att sophämtning inte fanns med beräknad i budget för 2019.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	1 818	1 811	1 815	1 707	1 707
Rörelseresultat (tkr)	412	693	-30	406	471
Resultat efter finansiella poster (tkr)	216	462	-295	108	11
Balansomslutning (tkr)	22 753	23 720	23 373	23 839	23 965
Fond för yttre underhåll (tkr)	1 505	1 131	708	791	882
Soliditet (%)	25	23	22	23	22

Definitioner av nyckeltalen:

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.


Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 693 996	1 130 740	1 285 934	462 466	5 573 137
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			462 466	-462 466	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		409 000	-409 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-34 000	34 000		0
Årets resultat				216 040	216 040
Belopp vid årets utgång	2 693 996	1 505 740	1 373 401	216 040	5 789 176

Resultatdisposition
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	1 373 400
Årets resultat	216 040
Summa fritt kapital att disponeras av stämman	1 589 440

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 589 440
-------------------------	-----------

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

**RESULTATRÄKNING**2019-01-01
2019-12-312018-01-01
2018-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	1 817 855	1 817 018
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	299 566
Summa rörelseintäkter		1 817 855	2 116 584

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-724 302	-770 810
Övriga externa kostnader	Not 5	-92 909	-95 795
Underhåll enligt plan	Not 6	-34 000	0
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-72 006	-74 102
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-482 472	-482 472
Summa rörelsekostnader		-1 405 689	-1 423 178

Rörelseresultat

412 166

693 406

Finansiella poster

Räntekostnader och liknande resultatposter		-195 701	-230 939
Övriga finansiella poster		-426	0
Summa finansiella poster		-196 127	-230 939

Årets resultat

216 039

462 467

CW

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar
Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9

21 458 694

21 918 666

Inventarier och installationer

Not 10

157 500

180 000

Summa materiella anläggningstillgångar

21 616 194

22 098 666

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11

500

500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500

500

Summa anläggningstillgångar

21 616 694

22 099 166

Kortfristiga fordringar

Hyres- och avgiftsfordringar

0

4 382

Avräkningskonto HSB

1 105 015

1 532 868

Övriga kortfristiga fordringar

13 079

32 781

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12

18 153

51 204

Summa kortfristiga fordringar

1 136 247

1 621 234

Summa omsättningstillgångar

1 136 247

1 621 234

Summa tillgångar

22 752 941

23 720 400

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
----------------------	-------------------	-------------------

Eget kapital och skulder
Eget kapital
Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 693 996	2 693 996
Fond för yttre underhåll	1 505 740	1 130 740
<i>Summa bundet eget kapital</i>	4 199 736	3 824 736

Frött eget kapital

Balanserat resultat	1 373 401	1 285 934
Årets resultat	216 039	462 467
<i>Summa frött eget kapital</i>	1 589 440	1 748 401

Summa eget kapital

	5 789 176	5 573 137
--	-----------	-----------

Skulder
Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	16 453 750	17 632 500
<i>Summa långfristiga skulder</i>		16 453 750	17 632 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		195 000	195 000
Medlemmarnas inre fond		14 806	14 806
Leverantörsskulder		35 765	66 133
Aktuell skatteskuld	Not 14	53 366	56 321
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	1 843	2 395
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	209 235	180 109
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		510 015	514 764

Summa skulder

	16 963 765	18 147 264
--	------------	------------

Summa eget kapital och skulder

	22 752 941	23 720 400
--	------------	------------

Kassaflödesanalys

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
--	--------------------------	--------------------------

Löpande verksamhet

Resultat efter finansiella poster	216 039	462 467
-----------------------------------	---------	---------

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	482 472	482 472
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>698 511</u>	<u>944 939</u>

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	57 135	-34 994
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-4 749	47 559
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>750 897</u>	<u>957 504</u>

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 178 750	-162 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 178 750</u>	<u>-162 500</u>

Årets kassaflöde

	-427 853	795 004
--	----------	---------

Likvida medel vid årets början

	1 532 868	737 865
--	-----------	---------

Likvida medel vid årets slut

	1 105 015	1 532 868
--	-----------	-----------

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).
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 fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,5% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10% på anskaffningskostnaden.

Fastighetslån

5 580 tkr av föreningens lån löper ut under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31 förutom den del som kommer amorteras under år 2020 som redovisas som kortfristiga.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

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

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

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 049 kronor per lägenhet 2019.

För bostäder byggda 2009-2011 betalas halv fastighetsavgift 2019.

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 6 612 549kr.

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 702 512	1 706 592
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	109 772	104 492
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	5 571	5 934
		<u>1 817 855</u>	<u>1 817 018</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	0	267 901
	Övriga intäkter	0	31 665
		<u>0</u>	<u>299 566</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-116 870	-80 068
	Försäkringsskada	0	-57 884
	El	-12 901	-13 258
	Vatten	-52 546	-59 602
	Renhållning	-60 557	-52 847
	TV, bredband, iptelefoni	-108 916	-90 763
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-85 237	-78 738
	Försäkringar	-33 051	-32 419
	Fastighetsskatt	-217 461	-258 369
	Övriga driftskostnader	-36 763	-46 861
		<u>-724 302</u>	<u>-770 810</u>
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-13 400	-9 163
	Förvaltningskostnader	-57 208	-62 952
	Kostnader överlåtelse och pant	-6 046	-7 491
	Föreningsverksamhet	-2 937	-415
	Kontorsutrustning och -material	-318	0
	Förbrukningsinventarier	0	-849
	Medlemsavgifter HSB	-12 000	-12 000
	Stämma och styrelse	-1 000	-2 925
		<u>-92 909</u>	<u>-95 795</u>
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	-34 000	0
		<u>-34 000</u>	<u>0</u>
Not 7	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-15 886	-20 574
	Vicevärdsarvode	-36 000	-31 000
	Övriga arvoden	-2 548	-2 286
	Revisionsarvode	-1 000	-1 000
	Sociala avgifter	-16 572	-16 842
	Utbildning	0	-2 400
		<u>-72 006</u>	<u>-74 102</u>
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-459 972	-459 972
	Inventarier	-22 500	-22 500
		<u>-482 472</u>	<u>-482 472</u>

Not 9 Byggnader och mark		2019-12-31	2018-12-31		
Värdet utgörs av anskaffningskostnaden Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år					
		2113			
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		30 704 769	30 704 769		
Ingående anskaffningsvärde mark		656 400	656 400		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		31 361 169	31 361 169		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-9 442 503	-8 982 531		
Årets avskrivningar byggnader		-459 972	-459 972		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-9 902 475	-9 442 503		
Utgående bokfört värde					
		21 458 694	21 918 666		
Bokförda värden byggnader					
		20 802 294	21 262 266		
Bokförda värden mark					
		656 400	656 400		
Fastighetsbeteckning: Vreta Klosters Berg 3:47					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1993	22 634 000	14 034 000	36 668 000	36 668 000
		22 634 000	14 034 000	36 668 000	36 668 000

Not 10 Inventarier och installationer			
Ingående anskaffningsvärden		225 000	225 000
Utgående anskaffningsvärden		225 000	225 000
Ingående avskrivningar			
		-45 000	-22 500
Årets avskrivningar			
		-22 500	-22 500
Utgående avskrivningar		-67 500	-45 000
Utgående bokfört värde			
		157 500	180 000

Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 153	51 204
		18 153	51 204

Not 13 Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	1,05%	2020-09-25	5 580 000	65 000
Swedbank Hypotek AB	1,29%	2021-09-24	5 696 250	65 000
Stadshypotek	1,10%	2022-04-30	5 372 500	65 000
			16 648 750	195 000


Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 16 453 750
Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,14%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 780 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 15 673 750

Föreningen har ett lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristigt, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.


Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckning			27 000 000	27 000 000
Summa ställda säkerheter			27 000 000	27 000 000

Not 14 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	53 366	56 321
	<u>53 366</u>	<u>56 321</u>
Not 15 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	900	1 170
Arbetsgivaravgifter	943	1 225
	<u>1 843</u>	<u>2 395</u>
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	36 869	42 743
Förutbetalda årsavgifter och hyror	160 366	130 061
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 000	7 305
	<u>209 235</u>	<u>180 109</u>

Linköping den 25/2 2020



Anders Garmert



Anders Filipsson



Anna Hansson



Barbro Bylund




Jonas Wahlström

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-03-27



Marcus Jungvall

Revisor vald av föreningsstämman



Mikael Gustavsson

Auktoriserad revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Berg, org.nr. 716426-2870

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Berg i Linköping för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionsred i Sverige. Revisorernas 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 revisorsred i Sverige. Den auktoriserade revisorn har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificering av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificerats som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- Utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- Drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- 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 revisionsred 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Berg i Linköping för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

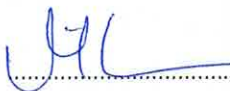
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för

verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Linköping den 27/3 2020



Mikael Gustavsson

Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Marcus Jungevall

Av föreningen vald revisor