



# ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Berget i Skoghall



HSB – där möjligheterna bor



# ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Berget i Skoghall



## BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



**SPARANDE**  
307 kr/kvm



**ENERGIKOSTNAD**  
222 kr/kvm



**SKULDSÄTTNING**  
3877 kr/kvm



**RÄNTEKÄNSLIGHET**  
5%



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](https://hsb.se/bostadsrattskollen)



**TOMTRÄTT**  
NEJ



**ÅRSAVGIFT**  
787 kr/kvm

HSB Värmland Ekonomisk förening, Box 141  
651 04 Karlstad tel. 054-198400, [www.hsb.se/varmland](https://www.hsb.se/varmland)



HSB – där möjligheterna bor





## ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Berget i Skoghall

Org nr 773200-1610

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, mörmon 51:3, som stod färdigställd år 1959. Fastigheten består av 4 byggnader med totalt 130 bostäder på 7 514 m<sup>2</sup> i 13 trappuppgångar på Vändgatan 1-11 och Vändgatan 2 samt två lokaler på 295 m<sup>2</sup>. Föreningen har även en hyreslägenhet samt 130 st bilplatser. 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 Bostadsrättsföreningar, version 5.

*Föreningsstämma mm:* Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 juni 2020. Under verksamhetsåret har 12 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs Anette Karlsson med Madeleine Andersson som suppleant. Föreningen var ej representerad vid HSB Värmlands fullmäktigemöte den 15 juni 2020.

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

Anette Karlsson	ordförande	i tur att avgå
Madeleine Andersson	sekreterare	i tur att avgå
Johan Eriksson	ledamot	
Stefan Sjödahl	ledamot	
Jan-Åke Johansson	ledamot	i tur att avgå
Gunnar Blomqvist	utsedd av HSB Värmland	
Samuel Reinikainen	suppleant	i tur att avgå

*Firmatecknare:* Föreningens firma har tecknats av Anette Karlsson, Madeleine Andersson, Stefan Sjödahl samt Johan Eriksson, två i förening.

*Valberedning:* Valberedningen har bestått av Kirsi Uusitalo, sammankallande, samt Marianne Lindberg.

*Revisorer:* Revisorer har varit Lars Ode vald av föreningen samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.





*Förvaltning:* Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland. Intern förvaltare/vicevärd har Zandra Wall Andersson samt Carina Carlsson varit under året genom HSB Värmland.

*Försäkring:* Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Folksam där även bostadsrättstillägg ingår.

*Väsentliga avtal:* Föreningen har bla. avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning
HSB Värmland	Förvaltartjänst
HSB Värmland	Energiavtal
Hammarö Energi	Fjärrvärme
Karlstads Energi	El
Ellevio (Fortum)	Elnät
ComHem	Tv och bredband
Hammarö Kommun	Vatten
Folksam	Fastighetsförsäkring

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

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Balkonginglasning	2010
Renovering trapphus	2015-2016
Byte fläktar	2016
Byte av låssystem	2018
OVK	2019

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

*Stadseenlig besiktning:* Årets stadseenliga fastighetsbesiktning har utförts 2020-09-24.

*Reparationer:* Under året har föreningen haft två vattenskador, kostnad 115 Tkr. Föräkringsersättning har ehållits till ett belopp om 69 Tkr.

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

Byte av samtliga entrédörrar till trapphus samt lägenhetsdörrar, 2,2 mkr.

Målning av trapphus, 187 tkr.

Uteplatser till boende i markplan, 125 tkr.

*Framtida underhåll:* I enlighet med upprättad underhållsplan kommer framtida underhållet av fastigheten inom den närmaste 5-årsperioden bestå av:

Byte av tak 2021, kostnad enligt anbud ca 3 mkr.

*Finansiering:* Finansiering av tak kommer ske med egna medel.



HSB – där möjligheterna bor

*Underhållsplan:* Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad av Marie Källback, HSB Värmland och reviderades senast 2020-09-30.

Enligt upprättad underhållsplan skall stambyte genomföras år 2032 till en kostnad av 42 176 000 kr.

*Årsavgifter:* Årsavgiften för bostäder inkl balkongtillägg uppgår i genomsnitt till 787 kr/m<sup>2</sup> vilket är en ökning med 5 % från föregående år. Styrelsen har beslutat om oförändrad avgift för lägenheter för år 2021. Månadsavgiften innefattar kostnaden för uppvärmning samt vatten. Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för hushållsel som bostadsrättshavaren betalar till föreningen.

*Lån:* Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 30 315 363 kr. Under året har föreningen amorterat 903 880, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 33,5 år.

## Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 5 (18) bostadsrätter överlåtit. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 145 st varav röstberättigade medlemmar 133 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	6 327	6 142	6 221	6 145
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 418	190	978	1 368
Soliditet, %	21%	24%	23%	21%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	787	752	752	752
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	3 877	3 993	4 109	4 235
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	792	521	469	417







HSB – där möjligheterna bor

## Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital			Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	322 675	0	9 664 987	-188 384	189 708
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				189 708	-189 708
Avsättning framtida underhåll enligt plan exklusive stammar			1 680 000	-1 680 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut			-3 104 110	3 104 110	
Årets resultat					-1 417 861
Belopp vid årets utgång	322 675	0	8 240 877	1 425 435	-1 417 861

## 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	1 324
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	3 104 110
Avsättning till underhållsfonden*	-1 680 000
Årets resultat	-1 417 861
<b>Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman</b>	<b>7 573</b>

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

**Balanserat resultat överföres i ny räkning** **7 573**

\*) Avsättning till underhållsfonden överensstämmer inte med upprättad underhållsplan. Avsättningsbehovet enligt underhållsplanen uppgår till 5 237 000 kr och överstiger därmed det fria egna kapitalet. Avsättning har av denna anledning gjorts med hänsyn till det fria egna kapitalets storlek.

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
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 326 872	6 142 017
Övriga rörelseintäkter	Not 3	73 427	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 400 299</b>	<b>6 142 017</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-5 965 026	-3 838 281
Övriga externa kostnader	Not 5	-564 694	-703 296
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-226 835	-237 621
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-712 656	-712 656
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 469 211</b>	<b>-5 491 853</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 068 912</b>	<b>650 164</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-348 949	-460 456
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-348 949</b>	<b>-460 456</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 417 861</b>	<b>189 708</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 417 861</b>	<b>189 708</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 417 861</b>	<b>189 708</b>

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

Byggnader och mark

Not 8, 13	<u>34 718 660</u>	<u>35 431 316</u>
	34 718 660	35 431 316

**Summa materiella anläggningstillgångar****Finansiella anläggningstillgångar**

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

**Summa finansiella anläggningstillgångar****Summa anläggningstillgångar**

<u>34 719 160</u>	<u>35 431 816</u>
-------------------	-------------------

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Avgifts-,hyres och andra kundfordringar

	18 573	45 997
--	--------	--------

Övriga fordringar

Not 10	25 518	21 407
--------	--------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11	<u>141 050</u>	<u>133 870</u>
--------	----------------	----------------

**Summa kortfristiga fordringar**

<u>185 141</u>	<u>201 274</u>
----------------	----------------

**Kassa och bank**

Kassa och bank

Not 12	<u>5 171 603</u>	<u>6 661 345</u>
--------	------------------	------------------

**Summa kassa och bank**

<u>5 171 603</u>	<u>6 661 345</u>
------------------	------------------

**Summa omsättningstillgångar**

<u>5 356 744</u>	<u>6 862 619</u>
------------------	------------------

**Summa tillgångar**

<u>40 075 904</u>	<u>42 294 436</u>
-------------------	-------------------



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

Medlemsinsatser	322 675	322 675
Fond för yttre underhåll	8 240 877	9 664 987
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>8 563 552</b>	<b>9 987 662</b>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	1 425 434	-188 384
Årets resultat	-1 417 861	189 708
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>7 573</b>	<b>1 324</b>

**Summa eget kapital****8 571 124** **9 988 986****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 13	28 248 931	30 750 443
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>28 248 931</b>	<b>30 750 443</b>

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut		2 066 432	468 800
Leverantörsskulder		389 876	316 612
Skatteskulder		10 725	12 965
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	76 699	85 439
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	712 117	671 191
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 255 849</b>	<b>1 555 007</b>

**Summa skulder****31 504 780** **32 305 450****Summa eget kapital och skulder****40 075 904** **42 294 436**



## 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 114 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 53 år. Avskrivningsprocenten blir då 2 %/år.

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

### 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 reavinst vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 7 625 tkr (7 625 tkr).



**Noter**

<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Årsavgifter bostäder	5 446 764	5 187 516
	Årsavgifter lokaler	390 528	371 940
	Årsavgifter balkonger	464 400	464 400
	Årsavgiftsbortfall bostäder	-1 248	0
	Årsavgiftsbortfall lokaler	-324 528	-305 940
	Hysesintäkt lokaler	3 465	1 980
	Hysesintäkt garage och bilplatser	54 300	51 500
	Hysesintäkt övrigt	660	660
	Hysesrabatter	-8 250	0
	Årsavgift el	278 982	332 784
	Övriga intäkter i verksamheten	4 860	4 860
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	15 792	32 317
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	1 147	0
		<b>6 326 872</b>	<b>6 142 017</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Försäkringsersättning	69 302	0
	Bidrag	4 125	0
		<b>73 427</b>	<b>0</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-302 106	-553 044
	El	-433 207	-534 707
	Uppvärmning	-701 246	-722 127
	Vatten	-600 255	-604 569
	Renhållning	-121 554	-144 361
	Bevakningskostnader	-7 818	-6 900
	TV, bredband, iptelefoni	-229 132	-170 748
	Serviceavtal	-2 777	-416
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-168 912	-211 115
	Försäkringar	-70 528	-66 537
	Fastighetsskatt	-159 500	-159 500
	Periodiskt underhåll	-3 104 110	-588 353
	Övriga driftskostnader	-63 881	-75 904
		<b>-5 965 026</b>	<b>-3 838 281</b>
	<b>Specifikation till periodiskt underhåll</b>		
	Underhåll lokaler	-13 125	0
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-536 461	0
	Underhåll installationer	-3 896	0
	Underhåll huskropp utvändigt	-2 522 094	-378 640
	Underhåll mark och utemiljö	-28 534	-209 713
		<b>-3 104 110</b>	<b>-588 353</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

Externt revisionsarvode	-18 130	-12 200
Förvaltningskostnader	-410 220	-398 228
Kostnader överlåtelse och panter	-13 531	-32 715
Föreningsverksamhet	-14 401	-34 615
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 338	-6 093
Konsulter	0	-49 838
Förbrukningsinventarier	-38 903	-108 344
Medlemsavgifter HSB	-59 100	-59 100
Stämma och styrelse	-7 071	-1 025
Kundförluster m m	0	-1 138
	<u>-564 694</u>	<u>-703 296</u>

**Not 6 Personalkostnader och arvoden**

Föreningen har ingen anställd personal.

Arvode till styrelsen	-124 416	-111 263
Löner för anställda	-35 567	-30 300
Övriga arvoden	-9 913	-36 696
Övriga personalkostnader	-92	-251
Revisionsarvode	-3 300	-3 500
Sociala avgifter	-53 547	-55 612
	<u>-226 835</u>	<u>-237 621</u>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

Byggnader	-712 656	-712 656
<b>Summa avskrivningar</b>	<u>-712 656</u>	<u>-712 656</u>

<b>Not 8 Byggnader och mark</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		62 839 115	62 839 115		
Ingående anskaffningsvärde mark		211 000	211 000		
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar		526 574	526 574		
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>		<b>63 576 689</b>	<b>63 576 689</b>		
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar byggnader		-27 618 799	-26 906 143		
Årets avskrivningar byggnader		-712 656	-712 656		
Ingående avskrivningar markanläggningar		-526 574	-526 574		
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		<b>-28 858 029</b>	<b>-28 145 373</b>		
<b>Utgående bokfört värde</b>		<b>34 718 660</b>	<b>35 431 316</b>		
Bokförda värden byggnader		34 507 660	35 220 316		
Bokförda värden mark		211 000	211 000		
<b>Fastighetsbeteckning:</b>	Mörmon 51:3				
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1992	41 000 000	10 200 000	51 200 000	51 200 000
Lokaler		351 000	239 000	590 000	590 000
		<b>41 351 000</b>	<b>10 439 000</b>	<b>51 790 000</b>	<b>51 790 000</b>
Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 13					
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>					
Medlemsandel HSB		500	500		
		<b>500</b>	<b>500</b>		
<b>Not 10 Övriga fordringar</b>					
Skattekonto		21 972	21 407		
Momsfordran		3 546	0		
		<b>25 518</b>	<b>21 407</b>		
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetald försäkring		77 422	70 528		
Förutbetald kabel-TV och bredband		55 137	55 178		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 491	8 164		
		<b>141 050</b>	<b>133 870</b>		
<b>Not 12 Kassa och bank</b>					
Handelsbanken		4 838 572	0		
Swedbank		333 031	6 661 345		
		<b>5 171 603</b>	<b>6 661 345</b>		

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	2022-12-01	1,08%	2022-12-01	10 563 855	116 408
Stadshypotek	2023-12-01	1,10%	2023-12-01	9 668 455	162 040
Stadshypotek	2021-03-07	1,35%	2021-03-07	1 602 020	24 932
Stadshypotek	2024-12-01	1,14%	2024-12-01	8 481 033	161 032
				<b>30 315 363</b>	<b>161 032</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	<b>28 248 931</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,17%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	644 128
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	29 510 203
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

**Ställda säkerheter**

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

Fastighetsinteckning	49 888 500	49 888 500
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>49 888 500</b>	<b>49 888 500</b>

**Not 14 Övriga kortfristiga skulder**

Personalens källskatt	22 355	26 277
Medlemmars inre fond	54 344	59 162
	<b>76 699</b>	<b>85 439</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna löner och arvoden	5 340	0
Upplupna sociala avgifter	25 091	27 251
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	118 452	127 875
Upplupna räntekostnader	26 714	23 222
Upplupen revision	15 205	12 200
Upplupna konsultarvoden	0	30 625
Upplupna reparationskostnader	0	5 118
Upplupna underhållskostnader	80 000	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	441 315	429 667
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	15 233
	<b>712 117</b>	<b>671 191</b>

Skoghall den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 2021

.....  
Anette Karlsson.....  
Madeleine Andersson.....  
Jan-Åke Johansson.....  
Johan Eriksson.....  
Stefan Sjödahl.....  
Gunnar Blomqvist

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021- -

.....  
Lars Ode

Revisor vald av föreningsstämman

.....  
Urban Johansson

Auktoriserad revisor

Revisor utsedd av HSB Riksförbund





# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Berget i Skoghall, org.nr. 773200-1610

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Berget i Skoghall. 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 revisionsssed 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 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 oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de

ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också

en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

#### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt 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 utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Berget i Skoghäll för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 / 2021

.....  
Urban Johansson  
Auktoriserad revisor  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

.....  
Lars Ode  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING

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 bokslutsdatum. 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 ÅRSREDOVISNINGEN

### 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.

