



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Bostadsrättsförening Berget i Skoghall



HSB – där möjligheterna bor



HSB Brf Berget i Skoghall



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
326 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
3762 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
5%



ENERGIKOSTNAD
242 kr/kvm



TOMTRÄTT
nej



ÅRSAVGIFT
787 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens 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



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Berget i Skoghall med säte i Hammarö kommun, org.nr. 773200-1610, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen bildades 1957. Fastigheten MÖRMON 51:3 förvärvades 1957-04-02. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-15.

Föreningen äger och förvaltar

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
MÖRMON 51:3		1959
Totalt 1 objekt		

belägen i Hammarö kommun. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	295
9	lokaler (hyresrätt)	10
130	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7514
106	p-platser	0
Totalt 247 objekt		7819

Föreningens lägenheter fördelas på: 28 st 1 rok, 55 st 2 rok, 45 st 3 rok, 2 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Stefan Sjädhall	Ordförande	2021-06-13	
Anette Karlsson	Ordförande	2017-06-05	2021-06-13
Robin Jönsson	HSB-Ledamot	2022-03-01	
Jan-Åke Johansson	Ledamot	2021-06-13	
Lesley Clifford	Ledamot	2021-06-13	
Madeleine Andersson	Ledamot	2018-05-17	2021-06-13
Adam Nilsson	Ledamot	2021-06-13	
Mikael Holm	Suppleant	2021-06-13	
Samuel Reinikainen	Suppleant	2021-06-13	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Stefan Sjädhall, Samuel Reinikainen och Mikael Holm.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Jan-Åke Johansson, Stefan Sjädhall, Anette Karlsson, Lesley Clifford, Johan Eriksson, Madeleine Andersson, Adam Nilsson.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

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

Valberedning har varit: Föreningen har inte utsett någon valberedning.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-13.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften för bostäder inkl balkongtillägg uppgår i genomsnitt till 787 kr/m² vilket är 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.

En förändring av årsavgiften med +1,5% per 2022-01-01 är registrerad.

Föreningen har en 40-årig underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov och reviderades senast i maj 2021. Enligt upprättad underhållsplan skall stambyte genomföras år 2032 till en kostnad av 42 176 000 kr.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes, i enlighet med föreningens underhållsplan, 2021-05-04.

Föreningen har utfört takrenovering på samtliga huskroppar enl underhållsplan. Arbetet var färdigställt under juni 2021

till en kostnad av ca 3 000 000 kr.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Årtal	Ändamål
2010	Balkonginglasning
2015-2016	Renovering av trapphus
2016	Byte fläktar
2018	Byte låssystem
2019	OVK
2020	Byte samtliga entrédörrar och lägenhetsdörrar
2020	Målning av trapphus
2020	Uteplatser i markplan
2021	Byte av tak

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Under kommande år planerar föreningen att lägga om plattläggningar, byta gungställning och utföra diverse underhållsmålning i gemensamma förråds- och cykelutrymmen.

MEDLEMSINFORMATION

Under verksamhetsåret har 16 (5) bostadsrätter överlåtit. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 148 st varav röstberättigade medlemmar 133 st varav HSB Värmland utgör en medlem.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	326	307	191	290	278
Skuldsättning, kr/kvm	3 762	3 877	3 993	4 109	4 235
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	242	222	238	242	248
Driftskostnad, kr/kvm	808	792	521	469	417
Årsavgifter, kr/kvm	787	787	752	752	752
Totala intäkter, kr/kvm	807	818	786	796	786
Nettoomsättning, tkr	6 307	6 327	6 142	6 221	6 145
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 442	-1 418	190	978	1 368
Soliditet, %	19	21	24	23	21

Driftskostnad redovisas exklusive personalkostnad till skillnad mot tidigare år.

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter inklusive balkongtillägg per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	322 675	0	0	322 675
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	8 240 877	0	-1 524 676	6 716 201
S:a bundet eget kapital, kr	8 563 552	0	-1 524 676	7 038 876
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 425 434	-1 417 861	1 524 676	1 532 248
Årets resultat, kr	-1 417 861	1 417 861	-1 442 265	-1 442 265
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 573	0	82 411	89 983
S:a eget kapital, kr	8 571 125	0	-1 442 265	7 128 859

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 755 000 kr samt ianspråktagande skett med 3 279 676 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	7 573
Årets resultat, kr	-1 442 265
Reservation till underhållsfond, kr	-1 755 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	3 279 675
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	89 983

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	89 983

Avsättning till underhållsfond överensstämmer med rekommenderad avsättning exkl stammar.

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 306 595	6 326 872
Övriga rörelseintäkter	Not 3	325 000	73 427
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		6 631 595	6 400 299
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-6 313 883	-5 965 026
Övriga externa kostnader	Not 5	-546 640	-564 694
Personalkostnader	Not 6	-170 172	-226 835
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-712 656	-712 656
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-7 743 351	-7 469 211
RÖRELSERESULTAT		-1 111 756	-1 068 912
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-330 509	-348 949
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-330 509	-348 949
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 442 265	-1 417 861
ÅRETS RESULTAT		-1 442 265	-1 417 861

BALANSRÄKNING

		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	34 006 004	34 718 660
Summa materiella anläggningstillgångar		34 006 004	34 718 660
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		34 006 504	34 719 160
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 002	18 573
Övriga fordringar	Not 10	54 546	25 518
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	140 620	141 050
Summa kortfristiga fordringar		203 168	185 141
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 12	3 653 525	5 171 603
Summa kassa och bank		3 653 525	5 171 603
Summa omsättningstillgångar		3 856 693	5 356 744
SUMMA TILLGÅNGAR		37 863 197	40 075 904

BALANSRÄKNING

	2021-12-31	2020-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	322 675	322 675	
Fond för yttre underhåll	6 716 201	8 240 877	
Summa bundet eget kapital	7 038 876	8 563 552	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	1 532 248	1 425 434	
Årets resultat	-1 442 265	-1 417 861	
Summa fritt eget kapital	89 983	7 573	
Summa eget kapital	7 128 860	8 571 124	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	17 503 344	28 248 931
Summa långfristiga skulder		17 503 344	28 248 931
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		11 908 139	2 066 432
Leverantörsskulder		475 222	389 876
Skatteskulder		5 984	10 725
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	69 457	76 699
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	772 191	712 117
Summa kortfristiga skulder		13 230 993	3 255 849
Summa skulder		30 734 337	31 504 780
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	37 863 197	40 075 904	

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:	114 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar intec inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehav av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	7 625 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	5 446 764	5 446 764
Årsavgifter lokaler	390 528	390 528
Årsavgifter balkongtillägg	464 400	464 400
Årsavgiftsbortfall bostäder	-3 749	-1 248
Årsavgiftsbortfall lokaler	-324 528	-324 528
Hysesintäkt lokaler	3 960	3 465
Hysesintäkt garage och bilplatser	52 800	54 300
Hysesintäkt övrigt	660	660
Hysesrabatter	0	-8 250
Konsumtionsavgift el	244 786	278 982
Övriga intäkter i verksamheten	4 860	4 860
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	21 182	15 792
Övriga primära intäkter och ersättningar	4 932	1 147
	6 306 595	6 326 872
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	69 302
Köpeskilling lgh 322	325 000	0
Bidrag	0	4 125
	325 000	73 427
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-184 668	-302 106
El	-505 185	-433 207
Uppvärmning	-762 633	-701 246
Vatten	-625 797	-600 255
Renhållning	-113 098	-121 554
Bevakningskostnader	-7 591	-7 818
TV, bredband, iptelefoni	-230 502	-229 132
Serviceavtal	-4 990	-2 777
Förvaltningskostnader	-277 565	-168 912
Försäkringar	-77 422	-70 528
Fastighetskatt	-159 500	-159 500
Periodiskt underhåll	-3 279 676	-3 104 110
Övriga driftskostnader	-85 256	-63 881
	-6 313 883	-5 965 026
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll lokaler	0	-13 125
Underhåll tvättstuga	-68 625	0
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-41 875	-536 461
Underhåll installationer	0	-3 896
Underhåll huskropp utvändigt	-3 069 105	-2 522 094
Underhåll mark och utemiljö	-100 070	-28 534
	-3 279 676	-3 104 110
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-18 045	-18 130
Övriga förvaltningskostnader	-410 296	-410 220
Kostnader överlåtelse och panter	-19 338	-13 531
Föreningsverksamhet	-22 435	-14 401
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 475	-3 338
Konsulter	-11 000	0
Förbrukningsinventarier	-749	-38 903
Medlemsavgifter HSB	-59 100	-59 100
Stämma och styrelse	-3 202	-7 071
	-546 640	-564 694

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda: Föreningen har inga anställda		
Arvode till styrelsen	-109 646	-124 416
Löner för anställda	-6 978	-35 567
Övriga arvoden	-6 000	-9 913
Övriga personalkostnader	0	-92
Revisionsarvode	-8 000	-3 300
Sociala avgifter	-39 547	-53 547
	<u>-170 172</u>	<u>-226 835</u>
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-712 656	-712 656
	<u>-712 656</u>	<u>-712 656</u>

	2021-12-31	2020-12-31
Not 8 BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	62 839 115	62 839 115
Ingående anskaffningsvärde mark	211 000	211 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	526 574	526 574
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 576 689	63 576 689
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-28 331 455	-27 618 799
Årets avskrivningar byggnader	-712 656	-712 656
Ingående avskrivningar markanläggningar	-526 574	-526 574
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-29 570 685	-28 858 029
Utgående redovisat värde	34 006 004	34 718 660
Redovisade värden byggnader	33 795 004	34 507 660
Redovisade värden mark	211 000	211 000
Fastighetsbeteckning: Mörmon 51:3		
Taxeringsvärde		
	Värdeår	Byggnad
Bostäder hyreshus	1992	41 000 000
Lokaler		351 000
		10 200 000
		239 000
		51 200 000
		590 000
		51 790 000
		51 790 000
Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	49 888 500	49 888 500
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	49 888 500	49 888 500
Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		
Medlemsandel HSB	500	500
	500	500
Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR		
Skattekonto	21 975	21 972
Övriga fordringar	32 571	3 546
	54 546	25 518
Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	140 620	141 050
	140 620	141 050
Not 12 KASSA OCH BANK		
Handelsbanken	3 407 777	4 838 572
Swedbank	245 748	333 031
	3 653 525	5 171 603

2021-12-31 2020-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låncinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,08%	2022-12-01	10 447 447	116 408
Stadshypotek	1,14%	2024-12-01	8 320 001	161 032
Stadshypotek	1,05%	2022-03-09	1 137 620	24 932
Stadshypotek	1,10%	2023-12-01	9 506 415	162 040
			29 411 483	464 412
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				17 503 344
Nästa års amortering av långfristig skuld				323 072
Lån som ska konverteras inom ett år				11 585 067
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				11 908 139
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,10%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 857 648
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				27 089 423
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	16 845	22 355
Medlemmars inre fond	52 612	54 344
	69 457	76 699

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna sociala avgifter	18 051	25 091
Upplupna räntekostnader	25 851	26 714
Förutbetalda årsavgifter och hyror	548 496	441 315
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	179 793	218 997
	772 191	712 117

Karlstad ____/____ 2022

Stefan Sjödahl

Jan-Åke Johansson

Lesley Clifford

Robin Jönsson

Adam Nilsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022- -

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 2021 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. Revisoremas 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de

ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 anlagandet 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 i 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 Skoghall för år 2021 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 revisors 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 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, viktiga 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 / 2022

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

.....
Lars Ode
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB BRF BERGET I SKOGHALL signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

STEFAN SJÖDAHL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-05-24 kl. 18:45:44



LESLEY CLIFFORD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-24 kl. 18:46:16



ADAM NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-24 kl. 18:47:43



JAN-ÅKE JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-24 kl. 18:53:40



ROBIN JÖNSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-24 kl. 18:44:55



URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-05-25 kl. 08:29:19



LARS ODE

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-05-25 kl. 07:36:37



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB BRF BERGET I SKOGHALL signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-05-25 kl. 08:30:30



LARS ODE

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-05-25 kl. 07:37:42



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 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.

