

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Berge med säte i Timrå (org.nr 716414-2197) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017



Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Sörberge 1:421, byggd år 1987 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
85	lägenheter (bostadsrätt)	5 214
2	lokaler (hyresrätt)	334
27	garage	
19	bilplatser	

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 april 2017 kl 16. På stämman deltog 44 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även en motion om Gemensam el bifölls med enhälligt beslut.

Föreningen hade vid årets slut 86 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södra Norrland är en medlem. HSB brf Berge är ett s.k. 55+ boende. Idag är medelåldern mer än 80 år. Föreningen bör verka för att fler "55-plussare" flyttar hit! Föreningen välkomnar fler frivilliga krafter som kan engagera sig i föreningens verksamheter.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Camilla Olofsson	ordförande
Dag Vallin	vice ordförande
Karin Fjällstedt	sekreterare
Greta Nilsson	studie/fritid
Christer Wikner	ledamot
Ingegerd Bohlin	ledamot
Sven-Erik Hägglund	ledamot
Camilla Olofsson	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Björn Könberg	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Karin Fjällstedt, Sven-Erik Hägglund, Greta Nilsson och Ingegerd Bohlin.

Styrelsen har under året hållit 4 st sammanträden.

Firmatecknare har varit Camilla Olofsson, Greta Nilsson, Dag Vallin och Karin Fjällstedt två i förening.

Revisor har varit Berit Jonsson vald vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Lars Bohlin och Ulla Nilsson.

Vicevärd har varit HSB genom Camilla Olofsson, hon träffas på lokal kontoret i Sörberge varje onsdag kl 15-16 eller via HSBs växel 026-657000

Den ekonomiska och den tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland.

Fritidsverksamhet och aktiviteter:

- Bingo, ombesörjt av Greta Nilsson som är fritidsansvarig
- Travkvällar
- Surströmmingsskiva
- 3 rättersmiddag vid firande av förenignes 30-årsjubileum.

Boende i föreningen har gratis tillgång att låna matsal och att använda flaggstång för att t ex fira högtidsdagar med släkt och vänner!

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel.

Underhållsplanen är inte helt anpassad till K2- regelverket och avsättningsbehovet kan komma att ökas.

Av styrelsen beslutad avsättning till föreningens underhållsfond: 679 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årliga fastighetsbesiktningen utfördes 2017-06-09.

Greta Nilsson, Dag Vallin, Sven-Erik Hägglund, Ingegerd Bohlin samt Camilla Olofsson och Peter Westin HSB.

Under de fem senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2014	Byte fläktaggregat på tak Byte av undercentral Byte av blandare
2015	Belysning i gemensamma utrymmen Byte av motorvärmare Byte av Cirkulationspump Årligt underhåll av hissar
2016	Nya garageportar Fasadmålning Byte av torktumlare Byte av vattenmätare

	Installation av brandvarnare i samtliga lägenheter.
2017	Fasadmålning Målning av parkeringsrutor Byte grovtvättmaskin Byte av belysning i trädgården Årligt underhåll av hissar

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder:

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2018	Slutförande av fasadmålning och byte av vindskivor Lagning och målning av staket. Årligt underhåll av hissar Byte av entrédörr, ingång 28 (mot innergården) Införande av gemensam el
2019	Årligt underhåll av hissar Ev byte av trasig tvättmaskin eller torkskåp
2020	Årligt underhåll av hissar. Ev byte av trasig tvättmaskin eller torkskåp
2021	Årligt underhåll av hissar. Ev byte av trasig tvättmaskin eller torkskåp.

Avgiften höjdes fr.o.m. 2017-01-01 med 1%.

I budget för 2018 ingår 887 000 kr för framtida underhåll.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2018.

Årsavgiften är i genomsnitt 1 025 kr/m² 2018.

~

Medlemsinformation

Av föreningens 85 medlemslägenheter har under året 14 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 99. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 97.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning i tkr	5 596	5 538	5 489	5 344	5 221
Rörelseresultat i tkr	1 013	1 677	1 596	922	780
Resultat efter finansiella poster i tkr	443	920	584	-422	-628
Balansomslutning i tkr	55 444	55 556	55 904	54 867	
Soliditet %	19,8	18,9	17,2	16,5	17,0
Årsavgift/kvm* i kr	1 025	1 015	1 006	980	
Driftskostnad/kvm i kr	693	569	665	671	
Räntekostnad/kvm i kr	107	142	188	247	
Bankskuld/kvm i kr	7 803	7 951	8 068	8 133	

*Årsavgiften består utav 5 343 480 kr genom den totala bostadsrättsytan.
Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2016 till 2017.

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 730 107	306 900	4 774 868	789 325	920 452
Vinstdisp enl. stämmobeslut				920 452	-920 452
Innevarande års avs/disps.			-535 123	535 123	
Årets resultat					443 082
Belopp vid årets slut	3 730 107	306 900	4 239 745	2 244 900	443 082

~

HSBs brf Berge i Timrå**Resultatdisposition**

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början	4 774 868
Av styrelsen beslutad avsättning till fond enligt plan	679 000
Av styrelsen beslutad avsättning till fond utöver plan	0
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	-1 214 123
Fondbehållning vid årets slut	4 239 745

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	2 244 900
Årets resultat	443 082
Summa	2 687 981

Balanseras i ny räkning	2 687 981
--------------------------------	------------------

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

✓

**HSBs brf Berge i Timrå**

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 596 314	5 536 558
Övriga rörelseintäkter	Not 3	412	1 438
<i>Summa rörelseintäkter</i>		<u>5 596 726</u>	<u>5 537 996</u>
Rörelsekostnader			
Drift	Not 4	-3 845 633	-3 157 631
Övriga externa kostnader	Not 5	-181 105	-144 763
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-37 387	-38 756
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-519 803	-519 803
<i>Summa rörelsekostnader</i>		<u>-4 583 928</u>	<u>-3 860 953</u>
Rörelseresultat		1 012 798	1 677 043
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	23 913	30 162
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-593 629	-786 754
<i>Summa finansiella poster</i>		<u>-569 716</u>	<u>-756 592</u>
Årets resultat		443 082	920 452

**HSBs brf Berge i Timrå**

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	47 512 496	48 032 299
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 11	75 625	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		47 588 121	48 032 299
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		47 588 121	48 032 299
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 120	5 430
Övriga fordringar	Not 12	1 123 950	1 580 433
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	241 834	210 659
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 366 904	1 796 522
Kassa och bank		6 489 228	5 726 932
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		7 856 132	7 523 454
Summa tillgångar		55 444 252	55 555 753
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	Not 14	4 037 007	4 037 007
Fond för yttre underhåll		4 239 745	4 774 868
<i>Summa bundet eget kapital</i>		8 276 752	8 811 875
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 244 900	789 325
Årets resultat		443 082	920 452
<i>Summa fritt eget kapital</i>		2 687 981	1 709 777
<i>Summa eget kapital</i>		10 964 733	10 521 652
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15, 18	42 377 239	43 460 939
<i>Summa långfristiga skulder</i>		42 377 239	43 460 939
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	911 200	651 200
Leverantörsskulder		490 075	242 117
Övriga skulder	Not 16	63 303	63 219
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	637 702	616 627
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		2 102 280	1 573 163
Summa eget kapital och skulder		55 444 252	55 555 753

~

**HSBs brf Berge i Timrå**

Kassaflödesanalys	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	443 082	920 452
Avskrivningar	519 803	519 803
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	962 885	1 440 255
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-38 282	-15 117
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	529 118	-542 415
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 453 721	882 722
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-75 625	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-75 625	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 083 700	-726 200
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 083 700	-726 200
Årets kassaflöde	294 396	156 522
Likvida medel vid årets början	7 257 876	7 101 354
Likvida medel vid årets slut	7 552 272	7 257 876

*Föreningens avräkningskonto ingår i posten kortfristiga fordringar. I kassaflödesanalys så ingår den i posten likvidamedel

✓



HSBs brf Berge i Timrå

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning på Byggnad och mark

Avskrivning på byggnaden och mark 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. Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Byggnader	120 år
Markanläggningar	5 år

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

Avskrivning Maskiner och andra tekniska anläggningar

Avskrivning inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Avskrivning Inventarier, verktyg och installationer

Avskrivning inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter görs enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning till och ianspråktagande från yttre underhållsfond redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Fastighetsavgift/ fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder med 1 315 kronor för räkenskapsåret eller högst 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsdelen.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 33 418 643 kr (33 418 463 kr)

Redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor och belopp anges i kronor om inget annat anges.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar brf's förändringar av brf's likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Soliditet

Soliditet är ett mått på hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med egna medel, till exempel insatser. Soliditet = Eget kapital / Totala tillgångar

~



HSBs brf Berge i Timrå

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	5 343 480	5 290 440
	Hyror	239 455	231 563
	Debiterade förbrukningsavgifter	-960	-960
	Overlåtelseavgifter	13 440	13 296
	Pantavgifter	896	2 219
	Ovrigt	3	0
	Brutto	5 596 314	5 536 558
	Summa nettoomsättning	5 596 314	5 536 558
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Debitering nycklar boende	412	0
	Återbäring HSB	0	1 438
		412	1 438
Not 4	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	582 064	620 070
	Reparationer	344 037	239 509
	Planerat underhåll	1 214 123	693 776
	El	285 462	259 196
	Uppvärmning	598 486	594 163
	Vatten	255 747	272 579
	Sophämtning	95 116	78 030
	Övriga avgifter	164 771	135 900
	Förvaltningsarvoden	200 375	188 706
	Fastighetsskatt	62 217	62 217
	Övriga driftskostnader	43 235	13 485
		3 845 633	3 157 631
	Specificering planerat underhåll		
	Branddörrar	68 169	0
	Målning	1 145 954	249 615
	Torktumlare	0	68 501
	Garage	0	336 000
	Vattenmätare	0	39 660
		1 214 123	693 776
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Tele och post	14 082	12 105
	Revisions- och förvaltningskostnader	23 802	20 057
	Externa tjänster	83 759	79 162
	Medlemsverksamhet	28 278	0
	Medlemsavgifter och övriga adm kostnader	31 184	33 439
		181 105	144 763
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
	Styrelsearvode	26 300	29 600
	Revisorsarvode	2 500	2 500
	Övriga arvoden och ersättningar till förtroendevalda	3 000	0
	Arbetsgivaravgifter	4 592	5 218
	Övriga personalkostnader	995	1 438
		37 387	38 756
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Avskrivning byggnader och ombyggnader	519 803	519 803
		519 803	519 803
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter övriga	23 895	29 938
	Ränteintäkter Skattekonto	18	224
		23 913	30 162
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	592 894	786 754
	Övriga finansiella kostnader	735	0
		593 629	786 754

**HSBs brf Berge i Timrå**

Noter	2017-12-31	2016-12-31			
Not 10 Byggnader och mark					
Ingående anskaffningsvärde	54 941 333	54 941 333			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 941 333	54 941 333			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 909 034	-6 389 231			
Årets avskrivningar	-519 803	-519 803			
Utgående avskrivningar	-7 428 837	-6 909 034			
Bokfört värde	47 512 496	48 032 299			
varav byggnader	46 262 496	46 782 299			
varav markanläggningar	0	0			
varav mark	1 250 000	1 250 000			
	47 512 496	48 032 299			
Taxeringsvärde för fastigheten Sörberge 1:421 i Timrå. Värdeår är 1987.					
Byggnad - bostäder	15 400 000	15 400 000			
Byggnad - lokaler	645 000	645 000			
	16 045 000	16 045 000			
Mark - bostäder	2 279 000	2 279 000			
Mark - lokaler	273 000	273 000			
	2 552 000	2 552 000			
Taxvärde totalt	18 597 000	18 597 000			
Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott					
Pågående nyanläggning avser installation av Gemensam El					
Årets investeringar	75 625	0			
Utgående anskaffningsvärde	75 625	0			
Not 12 Övriga fordringar					
Skattefordringar	6 731	6 731			
Skattekonto	54 175	41 158			
Avräkningskonto HSB Södra Norrland	1 063 044	1 530 944			
Övriga fordringar	0	1 600			
	1 123 950	1 580 433			
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Add Secure larm	4 731	0			
Fatighetsförsäkring	58 904	54 800			
HSB avtal	157 308	137 600			
ComHem	18 551	18 259			
Telia	2 340	0			
	241 834	210 659			
Not 14 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 730 107	306 900	4 774 868	789 325	920 452
Vinstdisp enl. stämmobeslut				920 452	-920 452
Innevarande års avs/disps.			-535 123	535 123	
Årets resultat					443 082
Belopp vid årets slut	3 730 107	306 900	4 239 745	2 244 900	443 082
Not 15, Övriga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	3978 86 74496	1,15%	2019-02-13	15 342 461	348 200
Nordea	3978 86 74518	1,25%	2020-05-12	12 016 250	258 000
Nordea	3978 87 80717	1,05%	2019-06-12	7 336 807	155 000
Nordea	3978 8721087	1,45%	2019-05-22	8 592 921	150 000
				43 288 439	911 200
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					42 377 239
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					38 732 439



HSBs brf Berge i Timrå

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	0	30
Arbetsgivaravgifter	0	-114
Fond för inre underhåll	63 303	63 303
	63 303	63 219
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	71 215	82 023
Övriga upplupna kostnader		
Snörenhållning	17 500	0
El	27 701	18 347
Prel internrevisorarvode	2 500	0
Prel BoRevision arovde	8 750	8 538
Hyra G3	7 569	7 569
HSB avtal	0	3 336
Förutbetalda hyror och avgifter	502 468	496 814
	637 702	616 627
Not 18 Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	50 501 000	50 501 000

Sundsvall den 25 april 2018

Camilla Olofsson
Christer Wikner
Dag Vallin
Greta Nilsson
Karin Fjellstedt
Sven-Erik Hägglund
Ingegerd Bohlin

Vår revisionsberättelse har lämnats den 180422

Berit Jonsson
Pia Andersson

Av stämman vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Berge, org.nr. 716414-2197

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Berge för år 2017.

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 2017 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 revisionssed i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Berge för år 2017 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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:

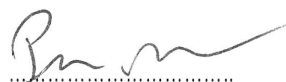
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

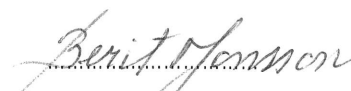
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Timrå den 27/4 2017

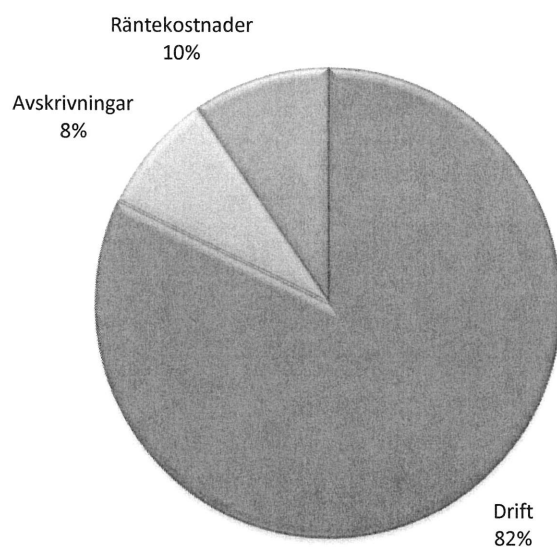

Pia Andersson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Berit Jonsson

Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

