

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Berge med säte i Sörberge (org.nr 716414-2197) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

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 Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
85	lägenheter (bostadsrätt)	5 211
2	lokaler (hyresrätt)	339
27	garage	
19	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-08-26. På stämman deltog 32 medlemmar och en övrig deltagare. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, samt två motioner.

Motion 1. Trygghet: en motion om att man skulle förhindra obehöriga att komma upp på carportstaket. (en incident inträffade under takprojektet där en obehörig kom upp på carporttaket.) Motionen bifölls och styrelsen fick uppdrag att ombesörja uppgiften.

Motion 2. Medlemsmöten: en motion om fler medlemsmöten där styrelsen ska presentera arbeten kom upp som önskemål. Motionen bifölls och styrelsen kommer att ha ett medlemsmöte med *tema Trädgård* så snart Covid-19 är slut.

Angående påverkan av Covid-19 senare hölls stämman till augusti.

Föreningen hade vid årets slut 86 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Camilla Olofsson	ordförande
Dag Vallin	vice ordförande
Ingegerd Bohlin	sekreterare
Britt-Marie Thyr	ledamot
Öje Joki	ledamot
Morgan Jonsson	ledamot/Brandskyddsansvarig
Angela Jonsson	styrelsesuppleant
Anita Andersson	styrelsesuppleant
Camilla Olofsson	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Björn Könberg	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ingegerd Bohlin, Britt-Marie Thyr och Dag Vallin samt suppleanter Anita Andersson och Angela Jonsson

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Firmatecknare har varit Britt-Marie Thyr, Dag Vallin, Öje Joki och Camilla Olofsson två i förening.

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

Valberedning har varit Sven-Erik Stiernström sammankallande, Greta Nilsson och Karin Fjällstedt.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Styrelsens kommentarer: På grund av Covid-19 har inga aktiviteter skett inomhus. Det har bjudits på sång ute på gården.

Studieverksamhet

Britt-Marie Thyr studieorganisatör.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Individuell Mätning Debitering (IMD)

Skatteverket publicerade redan i februari 2018 ett uttalande där de ansåg att el, vatten och gas som debiteras efter förbrukning (IMD) ska räknas som momspliktig omsättning och ska momsdebiteras. HSB ansökte då tillsammans med Fastighetsägarna, Riksbyggen och SABO om förhandsbesked hos Skatterättsnämnden. Ansökan ifrågasatte om inte

tillhandahållandet av el och vatten genom individuell mätning borde räknas som en del av nyttjanderättsupplåtelsen till fastigheten. Skatterättsnämndens höll med HSB och de andra bostadsaktörerna. Men Skatteverket överklagade förhandsbeskedet i Högsta förvaltningsdomstolen, som i sin tur förklarade att det rörde sig om momspliktig omsättning. Detta innebär dock inte att lagstiftningen om mervärdesskatt har ändrats utan att det är Skatteverket som anser att detta skulle varit momspliktig omsättning. Enligt uttalanden från Skatteverket så bör mervärdesskatt på försäljning av särdebiterad el och vatten redovisas från och med redovisningsperioden efter att Skatteverkets ställningstagande publicerades.

På grund av ovan bestämmelser har momsregistrering gjorts 2020-12-23 och arbetet med att redovisa moms på IMD har upprättats retroaktivt från 2018-06-01. Det har gjort att resultatet för perioden 2018-06-01 till och med 2020-12-31 gällande IMD redovisas under innevarande räkenskapsår.

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Under 2020 har styrelsen valt en försiktighetsprincip gällande underhållsplanen. Detta medför att avsättningen till vissa delar beräknas på åtgärder som enligt K3s regelverk kan aktiveras. Av styresen beslutad avsättning till föreningens underhållsfond: 149 000 kr.

Under 2021 kommer underhållsplanen att gås igenom för att anpassa avsättningen och åtgärder enligt K3-regelverket. Detta innebär att vissa större åtgärder som ska aktiveras enligt K3-regelverket inte kommer ingå i beräknad avsättning till underhållsfonden fr.o.m 2021.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes 2020-06-16.

Under de senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- 2016 Nya Garageportar
- 2017 Installation av soprum för källsortering
- 2017 Fasadmålning, vita fasadelar
- 2018 Gemensam el införs
- 2018 Nytt tak till paviljong
- 2018 Nya porttelefoner som kan registrera mobiltelefonnummer
- 2019 Samlingslokalen renoveras
- 2019 Staketet vid vägen blir restaurerad och målad
- 2019 Nytt biljardbord samt dartzavall
- 2019 Renovering av biljardrummet
- 2019 Inköp av två motionscyklar
- 2020 Gemensamt bredband. GAN-avtal genom Com Hem
- 2020 Nytt tak på samtliga hus
- 2020 Solcellspaneler på hus och garagetak

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021	Byte av brandlarm
2021	Ventilationsaggregat byts ut Eventuellt hissbyte
2022	Ventilationsaggregat byts ut Eventuellt hissbyte
2023	Ventilationsaggregat byts ut Eventuellt hissbyte
2024	Ventilationsaggregat byts ut Eventuellt hissbyte

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2020-01-01 med 0,6%.

I budget för 2021 ingår 149 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 1% för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 1042 kr/m² 2021.

Motivering till avgiftshöjning: På grund av stora investeringar har föreningens likviditet minskat rejält och styrelsen har beslutat att höja något för att öka likviditet för att kunna fortsätta med föreningens underhållsåtgärder.

Medlemsinformation

Av föreningens 85 medlemslägenheter har under året 7 överlåtits. Av dessa har sålts och 85 kvarstår i föreningens ägo. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 86 och under året har det tillkommit 7 och avgått 7 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 88.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	5 803	5 840	5 613	5 596	5 538
Rörelseresultat i tkr	1 690	1 498	1 949	1 677	1 677
Resultat efter finansiella poster i tkr	1 103	937	1 447	443	920
Balansomslutning i tkr	56 025	55 670	55 620	55 444	55 556
Soliditet %	25,8	24,0	22,3	19,8	18,9
Årsavgift/kvm* i kr	1 032	1 025	1 025	1 025	1 015
Driftskostnad/kvm i kr	444	608	510	693	569
Räntekostnad/kvm i kr	107	105	95	107	142
Bankskuld/kvm i kr	7 312	7 474	7 638	7 803	7 951

*Årsavgiften består utav årsavgiften genom den totala bostadsrättsytan.
Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

Under 2020 och 2019 har vissa poster i resultaträkningen under rörelsekostnader omklassificerats. 2018 års nyckeltal har räknats om men 2017 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhetavseende driftkostnader mellan åren inte är möjligt.

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2019 till 2020.

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 730 107	306 900	5 717 441	2 657 420	937 396
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	937 396	-937 396
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			149 000	-149 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets Resultat					1 103 232
Belopp vid årets utgång	3 730 107	306 900	5 866 441	3 445 816	1 103 232

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	5 717 441
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	149 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>0</u>
Fondbehållning vid årets slut:	5 866 441

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	3 445 816
Årets resultat	<u>1 103 232</u>
Summa	4 549 048

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	4 549 048
--------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING		Not 1	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	Not 2		5 803 109	5 839 793
Övriga rörelseintäkter	Not 3		71 956	0
Summa rörelseintäkter			5 875 065	5 839 793
Rörelsekostnader				
			-444	
Driftskostnader	Not 4		-2 463 657	-3 370 734
Övriga externa kostnader	Not 5		-326 609	-387 540
Personalkostnader och arvoden	Not 6		-68 912	-44 604
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7		-1 326 220	-538 710
Summa rörelsekostnader			-4 185 399	-4 341 587
Rörelseresultat			1 689 666	1 498 206
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande poster			8 870	22 933
Räntekostnader och liknande resultatposter			-594 664	-583 222
Övriga finansiella poster	Not 8		-640	-520
Summa finansiella poster			-586 434	-560 809
Årets resultat			1 103 232	937 396

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	53 090 558	46 822 656
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		53 090 558	46 822 656
Summa anläggningstillgångar		53 090 558	46 822 656
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 369	12 375
Avräkningskonto HSB		487 583	995 599
Övriga kortfristiga fordringar		760 877	80 673
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	357 770	270 164
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 607 599	1 358 811
Bank	Not 11	1 326 365	7 518 320
<i>Summa kassa och bank</i>		1 326 365	7 518 320
Summa omsättningstillgångar		2 933 964	8 877 131
Summa tillgångar		56 024 522	55 699 787

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 730 107	3 730 107
Upplåtelseavgifter		306 900	306 900
Fond för yttre underhåll		5 866 441	5 717 441
<i>Summa bundet eget kapital</i>		9 903 448	9 754 448
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 445 816	2 657 420
Årets resultat		1 103 232	937 396
<i>Summa fritt eget kapital</i>		4 549 048	3 594 816
Summa eget kapital	Not 12	14 452 496	13 349 264
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	39 677 689	29 309 439
<i>Summa långfristiga skulder</i>		39 677 689	29 309 439
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	887 000	12 155 250
Medlemmarnas inre fond	Not 14	54 456	58 038
Leverantörsskulder		265 179	311 030
Aktuell skatteskuld	Not 15	2 110	2 110
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	9 900	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	675 693	514 656
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		1 894 338	13 041 083
Summa skulder		41 572 027	42 350 522
Summa eget kapital och skulder		56 024 522	55 699 787

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Då det är första året detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. HSB Brf Berge är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2019 enl K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de uppgifter som presenterades i föregående års redovisning.

Intäktsredovisning

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

Avskrivning fastighet

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

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

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,1 % av anskaffningsvärdet.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

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

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

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 33 418 463 kr.

Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	5 375 078	5 343 480
	Hysesintäkt lokaler	90 743	88 244
	Hysesintäkt garage och bilplatser	134 400	124 500
	Hysesintäkt övrigt	32 014	31 612
	Årsavgift el	161 184	224 509
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	9 692	24 169
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	-2	3 279
		5 803 109	5 839 793
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	IMD Moms 2018, 2019	71 956	0
		71 956	0
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-222 201	-1 087 310
	El	-388 965	-441 819
	Uppvärmning	-581 056	-594 374
	Vatten	-195 020	-191 327
	Renhållning	-99 119	-101 588
	TV, bredband, iptelefoni	-200 211	-81 822
	Serviceavtal	-52 804	-62 028
	Hissar serviceavtal & besiktning	-44 550	-38 987
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-460 753	-521 054
	Försäkringar	-64 805	-61 428
	Fastighetsskatt	-71 058	-71 058
	Övriga driftskostnader	-83 115	-117 940
		-2 463 657	-3 370 734
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 800	-9 138
	Förvaltningskostnader	-206 573	-242 333
	Kostnader överlåtelse och panter	-7 469	-20 208
	Föreningsverksamhet	-1 000	-1 502
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-13 017	-14 548
	Konsulter	-59 250	-70 311
	Medlemsavgifter HSB	-29 500	-29 500
		-326 609	-387 540
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda		
	Arvode till styrelsen	-53 000	-34 750
	Övriga arvoden	-7 300	0
	Revisionsarvode	-2 500	-2 500
	Sociala avgifter	-6 112	-7 354
		-68 912	-44 604
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-1 326 220	-538 710
	Summa avskrivningar	-1 326 220	-538 710
Not 8	Övriga finansiella poster		
	Aviavgifter	-640	-520
		-640	-520

Not 9	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	54 069 459	54 069 459
Årets investering byggnader, takbyte	6 139 467	0
Årets investering byggnader, solcellsinstallation	1 029 700	0
Årets investering byggnader, byte ventilationsaggregat	424 956	0
Ingående anskaffningsvärde mark	1 250 000	1 250 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 913 582	55 319 459

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-8 496 803	-7 958 094
Årets avskrivningar byggnader	-1 326 220	-538 710
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 823 024	-8 496 803

Utgående bokfört värde

	53 090 558	46 822 656
Bokförda värden byggnader	50 385 902	45 572 656
Bokförda värden mark	1 250 000	1 250 000

Fastighetsbeteckning: Sörberge 4:421

Taxeringsvärde	Värdeår 1987	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		16 800 000	3 256 000	20 056 000	20 056 000
Lokaler		725 000	364 000	1 089 000	1 089 000
		17 525 000	3 620 000	21 145 000	21 145 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 13

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetald försäkring	72 354	64 805
Förutbetald kabel-TV och bredband	52 038	51 847
Förutbetald HSB avtal	147 619	147 582
Förutbetald Multicom	6 820	5 930
Förutbetald Home Solutions	6 983	0
Upplupen intäkt, moms IMD 2018, 2019	71 956	0
	357 770	270 164

Not 11	Bank	2020-12-31	2019-12-31
--------	------	------------	------------

SBAB	846 490	7 038 444
Nordea	479 876	479 876
	1 326 365	7 518 320

Not 12 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 730 107	306 900	5 717 441	2 657 420	937 396
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	937 396	-937 396
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			149 000	-149 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets Resultat					1 103 232
Belopp vid årets utgång	3 730 107	306 900	5 866 441	3 445 816	1 103 232

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	1,60%	2023-02-15	14 294 711	350 000
Nordea	1,45%	2024-05-22	6 871 807	155 000
Nordea	1,39%	2022-05-18	8 142 921	150 000
Nordea	1,33%	2025-04-16	11 255 250	232 000
			40 564 689	887 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	39 677 689
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 548 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	36 129 689

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	50 501 000	50 501 000
Summa ställda säkerheter	50 501 000	50 501 000

Not 14 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	58 038	61 462
Uttag	-3 582	-3 424
	54 456	58 038

Not 15 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	2 110	2 110
	2 110	2 110

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

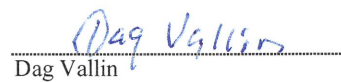
Avtalsplacerade betalningar	9 900	0
	9 900	0

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen snörenhållning	6 481	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	132 908	20 010
Upplupna räntekostnader	64 579	64 768
Upplupen revision	13 085	12 785
Förutbetalda årsavgifter och hyror	458 640	417 093
	675 693	514 656

Timrå 25/5 2021

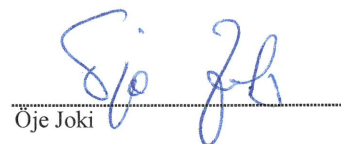

Britt-Marie Thyr


Camilla Olofsson


Dag Vallin

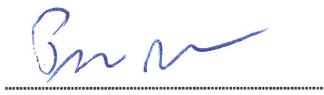

Ingegärd Bohlin


Morgan Jonsson


Öje Joki

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-06-09


Berit Jonsson
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB 
Revisor utsedd av HSB Riksförbund Pia Andersson

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Berge i Timrå för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas 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 revisionssed 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 den 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. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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. 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 i Timrå för räkenskapsåret 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 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 tryggt 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.

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar skall stämma hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår. Föreningsstämman under år 2020 hölls inte inom stadgeenlig tid.

Sundsvall den 9 / 6 2021


Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Berit Jonsson
Av föreningen vald revisor