

ÅRSREDOVISNING 2016/2017

HSB Bostadsrättsförening

Berga

i Helsingborg



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen och det är styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna för bostäderna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

Vad går årsavgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en årsavgift till föreningen, vilket många benämner som "hyra". De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater).

Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida hsbnvs.se.

HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i det/de avtal som styrelsen tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning. I vår region förvaltar HSB cirka 130 bostadsrättsföreningar och fastighetsföretag med drygt 8 500 lägenheter. Vi vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Du som är medlem i HSB har tillgång till vår allmänna rådgivning. Du når HSBs juristjour som är öppen vardagar mellan klockan 12–14 på telefon 0771-472 472. På vår hemsida hsbnvs.se hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Berga i Helsingborg, 743000-0922 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-09-01 - 2017-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Knekten 7, Soldaten 1, Tältet 1 samt Stallet 1 i vilka man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Föreningen har sitt säte i Helsingborg. Adress är: Kadettgatan 2-14 samt Kadettgatan 42-72.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som registrerades 1968.

Inflyttning skedde under åren 1966-67. Föreningen har 436 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 36 263 m² samt 1 bostadsrättslokal på 84,5 m² och 104 hyreslokaler på totalt ca 2 780 m².

Föreningen har 221 garage- och 459 parkeringsplatser. Efter ombyggnad av garage kommer antalet garageplatseret minska med ca 15 platser.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 rum & kök, 33 st
- 2 rum & kök, 85 st
- 3 rum & kök, 201 st
- 4 rum & kök, 117 st

Byggnaderna har varit fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Genomförda större investeringar

- 2014 undercentraler
- 2013 fläktar
- 2010-2011 ombyggnad lokal Aktivitetscentrum och festlokal
- 2009 cylinderbyte
- 2006-2009 kulvertar och gårdsrenoveringar
- 2006 ombyggnad p-platser
- 2005 plattsättning runt sophus
- 2005 sophus
- 2003 vindisolering
- 2002 tak- och fönsterbyte

JK

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Besiktning är utförd i samband med upprättande av ny underhålls- och investeringsplan av HSB Skåne. Även kontroller för SBA, systematiskt brandskyddsarbete, har upphandlats av extern expertis. Styrelsen har utfört löpande tillsyner samt att vi har köpt in tillsyn av bostadsrätter inför försäljning.

Ny underhålls- och investeringsplan är framtagen under året tillsammans med HSB Skåne.

Följande större underhållsåtgärder/investeringar pågår/ kommer att slutföras/ planeras att utföras de kommande 5 åren:

- Stambyte och badrumsrenovering pågår beräknas klart år 2018. Finansiering har skett med upptagande av nya lån samt egna medel.
- Tvättstugor. (utförs ihop med stambytet.)
- Omdragning stigarledningar, el. (utförs i samband med stambytet.)
- Nya värmestammar till badrum. (utförs i samband med stambytet.)
- Passagesystem. (utförs i samband med stambytet.)
- OVK (obligatorisk ventilationskontroll) samt åtgärder. Beräknas klart 2018/2019.

Beräknad kostnad för ovanstående projekt är ca 146 000 000 kr. Nedlagda kostnader per 2017-08-31 är ca 127 685 000 kr.

- Ombyggnad av garage beräknas vara klart under 2018. Beräknad kostnad är ca 20 000 000 kr.
- Utredning balkongrenovering och åtgärder.

Se vidare not 8.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 11 072 660 kr, jämfört med 6 036 314 kr förra året.

-Föreningens intäkter blev 1 151 758 kr högre, vilket främst beror på avgiftshöjning. Avgifterna höjdes 1 oktober 2016 med 5 %. Se not 1.

-Driftkostnaderna är lägre, 510 833 kr. Det är framförallt det löpande underhållet som är lägre. Se not 2.

-Planerat underhåll består främst av byte av tvättmaskiner och torktumlare.

- Avskrivningskostnaderna är lägre vilket beror på att en del byggnadskomponenter är slutavskrivna. Nästa år när stambytet är avslutat kommer avskrivningskostnaderna att öka.

-Räntekostnaderna är i nivå med föregående år. Nya lån har tagits upp successivt under året för att finansiera stambytet. Se vidare not 14.

-Resultat efter disposition av underhåll blev 8 236 686 kr, jämfört med 6 036 314 fg. år. Detta resultat tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmaste tjugo åren.

-Reservering till fond för yttre underhåll uppgår till 3 500 000 kr och baseras på föreningens underhållsplan. Reserveringen omfattar inte investeringar såsom exempelvis stammar/badrum, denna investering kommer bokföras som om- och tillbyggnad.

Föreningens likvida medel är främst placerade på ett avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne. Föreningen har även en kontantkassa/bankkonto. Den 31 augusti 2017 var behållningen på HSB avräkning 15 109 563 kr motsvarande saldo föregående år var 15 935 956 kr. Pågående arbete avser framförallt nedlagda kostnader för stambytet se not 8.

Den 1 oktober 2017 höjdes avgifterna med 3 %.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-02-13. På stämman deltog 88 st röstberättigade medlemmar varav 7 st utgörs av fullmakt.

Beslut nr 1 av 2 togs om att anta nya stadgar.

Extra föreningsstämma har hållits 2017-05-30. På stämman deltog 74 röstberättigade medlemmar varav 5 st utgörs via fullmakt. Beslut nr 2 av 2 togs om att anta nya stadgar. På stämman föredrogs också utredning och förslag till beslut angående ventilation och beslut togs bl.a. om styrelsens förslag till åtgärder i ventilationssystemet.

Styrelse

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter:

Arion Statovci, ordförande

Martin Pettersson, vice ordförande

Mats Rosdahl, sekreterare

Katarina Larsson

Åsa Hofvendahl

Sevim Zejnelovska, studieorganisatör

Anders Nilsson har avgått 2017-02-27.

I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Arion Statovci, Katarina Larsson och Åsa Hofvendahl.

Revisorer har varit Jan Anders Nilsson med Aras Nasery som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant i HSB Nordvästra Skånes fullmäktige har varit Katarina Larsson, Sevim Zejnelovska samt Åsa Hofvendahl och som suppleanter har varit Arion Statovci, Anders Nilsson (slutat under året) och Martin Pettersson.

Valberedning har varit Roland Dahlström (sammankallande) och Ulla-Christine Scherstein.

Förvaltare har varit Karin Alfredsson HSB NV Skåne.

Information:

Nyhetsbrev har delats ut. Hemsida www.hsbberga.se

Medlemsaktiviteter:

Bingo, canasta, boule.

Föreningen har följande mål för sin verksamhet:

HSB Brf Berga ska inte bara vara NV Skånes största bostadsrättsförening utan även den mest välskötta och attraktiva. Det ska finnas aktiv och tydlig information till medlemmarna, lyhördhet gentemot de boende och deras intressen samt ett aktivt arbete med planerat underhåll och driftsoptimering. Överlåtelsevärdena ska öka mer än jämförbara bostadsrättsföreningar.

Detta ska ske genom bl a:

Genom aktivt styrelsearbete med fokus på medlemmarnas intressen främst avseende kostnader och miljö. Det ska vara en levande process med fortlöpande avtalsöversyn, aktivt underhållsarbete samt bedömning och kalkylering av åtgärder på kort, medellång och lång sikt.

Styrelsen ska arbeta för medlemmarnas bästa med att förbättra kapitalet för att motverka kommande höga avgiftshöjningar och på så vis ge ett tryggt boende.

Vidare deltar styrelsen aktivt i och lämnar synpunkter vid de av Stadsbyggnadsförvaltningen arrangerade samrådsmötena över planerad kommande och ändrad bebyggelse i HSB Brf Bergas närhet. Detta för att bevara och utveckla goda boendekvaliteter för medlemmarna.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 47 st bostadsrätter överlåtits ca 11 % (enligt inflyttningsdatum). Föregående år var motsvarande siffra 54 lägenheter. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 556 stycken.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	30 036	28 807	27 523	26 400
Resultat efter finansiella poster (tkr)	11 073	6 036	2 963	-1 763
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	8 237	6 036	3 359	2 784
Soliditet (%)	13 %	11 %	11 %	11 %
Årsavgift (kr/kvm)	786	748	715	681
Drift (kr/kvm)	309	321	312	305
Lån (kr/kvm)	4 896	3 907	2 513	2 057
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	11 962	10 006	9 048	8 131

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Förändring i Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	3 153 400	-	-	10 495 860	6 036 314
Disposition enligt stämmobeslut				6 036 314	-6 036 314
Till fond för yttre underhåll			3 500 000	-3 500 000	
Från fond för yttre underhåll			-664 026	664 026	
Årets resultat					11 072 660
Vid årets slut	3 153 400	-	2 835 974	13 696 200	11 072 660

JH

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	11 072 660	6 036 314
Från fond för yttre underhåll*	664 026	3 100 000
Till fond för yttre underhåll**	-3 500 000	-3 100 000
Resultat efter disposition av underhåll	8 236 686	6 036 314

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll. Dock för år 2015/2016 kan endast det som finns totalt i yttre underhållsfond nyttjas.

** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (baseras på underhållsplanen).

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	13 696 199,56
Årets resultat	11 072 660,37
Balanseras i ny räkning	24 768 859,93

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

J K

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-09-01- 2017-08-31</i>	<i>2015-09-01- 2016-08-31</i>
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		30 035 962	28 806 623
Övriga rörelseintäkter		117 682	195 263
Summa rörelsens intäkter		30 153 644	29 001 886
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-12 100 305	-12 611 138
Planerat underhåll		-664 026	-3 381 897
Övriga externa kostnader	3	-949 448	-997 540
Personalkostnader och arvoden	4	-334 036	-339 454
Avskrivningar		-2 586 581	-3 176 822
Summa rörelsens kostnader		-16 634 396	-20 506 851
Rörelseresultat		13 519 248	8 495 035
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	33 555	28 238
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-2 480 143	-2 486 959
Summa finansiella poster		-2 446 588	-2 458 721
Resultat efter finansiella poster		11 072 660	6 036 314
Årets resultat		11 072 660	6 036 314

J K

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-08-31	2016-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	79 561 277	82 146 302
Pågående nyanläggningar	8	138 954 247	81 197 824
Inventarier, verktyg och installationer	9	-	1 556
Summa materiella anläggningstillgångar		218 515 524	163 345 682
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	1 100	1 100
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 100	1 100
Summa anläggningstillgångar		218 516 624	163 346 782
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		8 480	70 804
Aktuell skattefordran		-	7 618
Övriga fordringar	11	405 396	403 513
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		15 109 563	15 935 956
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	172 385	158 624
Summa kortfristiga fordringar		15 695 824	16 576 515
<i>Kassa och bank</i>	13	77 582	50 978
Summa omsättningstillgångar		15 773 406	16 627 493
SUMMA TILLGÅNGAR		234 290 030	179 974 275

JR

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-08-31	2016-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 153 400	3 153 400
Fond för yttre underhåll		2 835 974	-
Summa bundet eget kapital		5 989 374	3 153 400
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		13 696 200	10 495 860
Årets resultat		11 072 660	6 036 314
Summa fritt eget kapital		24 768 860	16 532 174
Summa eget kapital		30 758 234	19 685 574
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	185 579 284	147 896 690
Summa långfristiga skulder		185 579 284	147 896 690
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	6 435 000	5 321 270
Leverantörsskulder		8 601 609	4 182 902
Aktuella skatteskulder		12 874	-
Övriga skulder	15	2 567	83 625
Fond för inre underhåll	16	289 365	378 160
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 611 097	2 426 054
Summa kortfristiga skulder		17 952 512	12 392 011
Summa skulder		203 531 796	160 288 701
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		234 290 030	179 974 275

dk

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1
Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. För byggnader sker en viktad avskrivning, vilken baseras på komponenternas respektive värde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

	%
- Byggnader	1,76 %
- Inventarier, verktyg och installationer	20 & 33 %

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Reservering samt uttag från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattnings sker med 22 % för intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, exempelvis avkastning på en del placeringar. Föreningen har inga kapitalinkomster.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

JK

Not 1 Rörelsens intäkter

	2016-09-01- 2017-08-31	2015-09-01- 2016-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	28 489 165	27 132 510
Årsavgifter lokaler	107 428	102 720
Avgiftsbortfall	-107 428	-102 720
Hyror	1 546 797	1 674 113
	<u>30 035 962</u>	<u>28 806 623</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	117 682	195 263
	<u>117 682</u>	<u>195 263</u>
Summa	30 153 644	29 001 886

Not 2 Drift

	2016-09-01- 2017-08-31	2015-09-01- 2016-08-31
EI	880 146	885 517
Uppvärmning	4 182 244	4 091 183
Vatten	937 628	1 060 837
Renhållning	538 309	561 449
Löpande underhåll	1 444 379	1 954 853
Fastighetsservice/fastighetsförvaltning	2 840 095	2 879 602
Fastighetsförsäkring	424 008	351 642
Kommunikation	178 794	160 231
Lokalkostnader	-	11 616
Fastighetsavgift/-skatt	674 702	654 208
Summa	12 100 305	12 611 138

För löpande underhåll och fastighetsavgift/-skatt, se nedan.

Löpande underhåll

	2016-09-01- 2017-08-31	2015-09-01- 2016-08-31
Löpande underhåll*	864 872	1 061 832
Löpande underhåll tvättstugor	122 064	103 446
Löpande underhåll vatten/avlopp	86 937	136 503
Löpande underhåll värme/ventilation	182 834	186 928
Löpande underhåll utemiljö	60 743	337 594
Löpande underhåll belysning	118 395	126 925
Löpande underhåll garage	8 534	1 625
Summa	1 444 379	1 954 853

*Posten består av många olika poster såsom exv. åtgärder på lås, soprum, lagning trappa, tidbokning tvätthallar, bokningstavla sophus mm.

JK

Fastighetsavgift och -skatt

	2016-09-01- 2017-08-31	2015-09-01- 2016-08-31
Fastighetsavgift-skatt	674 702	654 208
Summa	674 702	654 208

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus tas ut med ett fast maxbelopp per bostadslägenhet eller, om det ger en lägre avgift, 0,3 % av taxerat värde för byggnader och mark som hör till bostäderna. För föreningen beräknas fastighetsavgiften utifrån maxbeloppet. Fastighetsskatten för lokaler är 1 % av den andel av taxeringsvärdet som hör till lokaler.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2016-09-01- 2017-08-31	2015-09-01- 2016-08-31
Kreditupplysning	7 301	6 500
Förvaltningskostnader	572 484	620 185
Förluster på fordringar	5 022	-
Juristkostnader och Lagsökningskostnader	83 197	76 682
Telefon	6 702	11 954
Arvode extern revisor	21 181	20 675
Medlemsverksamhet	253 561	261 544
Summa	949 448	997 540

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2016-09-01- 2017-08-31	2015-09-01- 2016-08-31
Styrelse	222 747	221 747
Milersättning	2 485	479
Föreningsvald revisor	14 973	14 973
Övriga arvoden (valberedning, flaggarvode)	16 680	22 030
Övriga kostnader	-	4 010
Sociala kostnader	77 151	76 215
Summa	334 036	339 454

Enligt stämmobeslut har styrelsen 5 prisbasbelopp till sitt förfogande. 2017 är ett prisbasbelopp 44 800 kr. Föreningsvald revisor har 33,8 % av ett prisbasbelopp och valberedningen har 13,5 % av ett prisbasbelopp att fördela inom sig.

Styrelsen har även rätt att få ersättning för mindre tillkommande poster som reseersättning, förlorad arbetsinkomst och enstaka måltider.

Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2016-09-01- 2017-08-31	2015-09-01- 2016-08-31
Ränta skattekonto	149	481
Ränta HSB avräkning	33 406	27 757
Summa	33 555	28 238

ju

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2016-09-01- 2017-08-31	2015-09-01- 2016-08-31
Räntekostnader lån	2 480 002	2 486 624
Övriga finansiella kostnader	141	335
Summa	2 480 143	2 486 959

Not 7 Byggnader och mark

	2017-08-31	2016-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	136 404 060	136 404 060
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde markanläggningar	10 132 227	10 132 227
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	146 536 287	146 536 287
Ingående ackumulerade avskrivningar	-66 261 564	-63 086 298
Årets avskrivningar	-2 585 025	-3 175 266
Utgående ackumulerade avskrivningar	-68 846 589	-66 261 564
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 871 579	1 871 579
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 871 579	1 871 579
Utgående redovisat värde	79 561 277	82 146 302
varav byggnader	72 432 276	77 052 465
varav markanläggningar	5 257 422	5 661 839
varav mark	1 871 579	1 871 579

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	213 000 000	86 000 000	299 000 000
Hyreshus lokaler	6 309 000	3 827 000	10 136 000
Summa	219 309 000	89 827 000	309 136 000

Not 8 Pågående nyanläggning

	2017-08-31	2016-08-31
Vid årets början	81 197 824	26 812 714
Årets anskaffningar:		
stambyte	46 686 543	53 558 839
garage	10 593 620	541 258
utredning balkonger	-	106 625
utredning ventilation	476 260	178 388
Vid årets slut	138 954 247	81 197 824

Nedlagda kostnader stambyte 127 030 778
Nedlagda kostnader ventilation 654 648
Nedlagda kostnader balkonger 106 625
Nedlagda kostnader garage 11 162 196

Handwritten signature/initials

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-08-31	2016-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	251 885	251 885
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	251 885	251 885
Ingående ackumulerade avskrivningar	-250 329	-248 773
Årets avskrivningar	-1 556	-1 556
Utgående ackumulerade avskrivningar	-251 885	-250 329
Utgående redovisat värde	-	1 556

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2017-08-31	2016-08-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Andelar i Fonus	600	600
Summa	1 100	1 100

Not 11 Övriga fordringar

	2017-08-31	2016-08-31
Skattekonto	5 396	3 513
Köp Bostadsrättslokal	400 000	400 000
Summa	405 396	403 513

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-08-31	2016-08-31
Ränta HSB avräkning	19 172	21 970
Fastighetsförsäkring sep-dec	153 213	117 582
Com hem sep	-	13 033
Rondbevakning sep	-	6 039
Summa	172 385	158 624

Not 13 Kassa och bank

	2017-08-31	2016-08-31
Handkassa	2 170	2 165
Nordea	72 588	45 989
Övriga särskilda bankkonton	2 824	2 824
Summa	77 582	50 978

JK

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2017-08-31	2016-08-31
Stadshypotek AB	2,64 %	2016-12-01	2016-12-01	-	1 778 656
Stadshypotek AB	1,52 %	2020-03-01	2020-03-01	3 676 200	3 876 200
Stadshypotek AB	2,58 %	2017-04-30	2017-04-30	-	4 000 000
Stadshypotek AB	1,88 %	2017-09-30	2017-09-30	2 275 000	2 375 000
Stadshypotek AB	1,59 %	2017-10-30	2017-10-30	2 274 242	2 474 242
Stadshypotek AB	2,84 %	2018-01-30	2018-01-30	3 920 000	4 160 000
Stadshypotek AB	1,54 %	2020-01-30	2020-01-30	3 749 924	3 989 924
Stadshypotek AB	1,50 %	2022-01-30	2022-01-30	8 140 000	8 600 000
Stadshypotek AB	3,09 %	2018-01-30	2018-01-30	8 200 000	8 600 000
Stadshypotek AB	2,79 %	2018-04-30	2018-04-30	1 874 983	1 934 987
Stadshypotek AB	2,72 %	2019-03-30	2019-03-30	4 328 948	4 428 964
Stadshypotek AB	1,53 %	2020-01-30	2020-01-30	3 637 487	3 937 487
Stadshypotek AB	1,42 %	2020-03-01	2020-03-01	9 375 000	9 625 000
Stadshypotek AB	1,14 %	2019-06-01	2019-06-01	14 156 250	14 531 250
Stadshypotek AB	0,95 %	2019-01-30	2019-01-30	14 437 500	14 812 500
Stadshypotek AB	1,32 %	2020-09-01	2020-09-01	14 250 000	14 625 000
Stadshypotek AB	0,95 %	2018-12-01	2018-12-01	14 343 750	14 718 750
Stadshypotek AB	0,95 %	2019-03-01	2019-03-01	19 250 000	19 750 000
Stadshypotek AB	1,33 %	2021-06-01	2021-06-01	14 625 000	15 000 000
Stadshypotek AB	1,10 %	2021-10-30	2021-10-30	14 718 750	-
Stadshypotek AB	0,60 %	2017-08-31	2018-05-31	19 875 000	-
Stadshypotek AB	1,30 %	2022-03-01	2022-03-01	14 906 250	-
Summa				192 014 284	153 217 960
varav kortfristig del				6 435 000	5 321 270
varav långfristig del				185 579 284	147 896 690

Beräknad amortering för nästa år är att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2017-08-31	2016-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	195 515 000	158 249 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	195 515 000	158 249 000

Not 15 Övriga skulder

	2017-08-31	2016-08-31
Personalens källskatt och sociala avgifter	730	70 645
Moms	1 837	12 980
Summa	2 567	83 625

Not 16 Fond för inre underhåll

	2017-08-31	2016-08-31
Vid årets början	378 160	495 718
Uttag under året	-88 795	-117 558
Vid årets slut	289 365	378 160

JW

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-08-31	2016-08-31
Förutbetalda avgifter och hyror	2 392 251	2 253 090
Räntekostnader lån	182 686	142 389
BoRevision	21 238	20 675
Arvoden & sociala avgifter	9 900	9 900
Övrigt	5 022	-
Summa	2 611 097	2 426 054

Underskrifter

Helsingborg, 17-12-11 .


Arion Statovci


Martin Pettersson


Mats Rosdahl


Katarina Larsson


Asa Hofvendahl


Sevim Zejnelovska

Vår revisionsberättelse har lämnats 21 - 12 - 2017


Av föreningen vald revisor
Jan Anders Nilsson


Afroditia Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Berga i Helsingborg, org.nr. 743000-0922

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Berga i Helsingborg för räkenskapsåret 01/09-2016—31/08-2017

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 augusti 2017 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risken 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

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 Berga i Helsingborg för räkenskapsåret 01/09–2016—31/08–2017 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort Vårt 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:

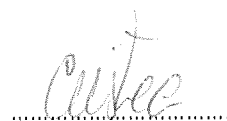
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 vi 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 vår 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.

Helsingborg den 21/12/2017



Afrodita Cristea

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Jan Anders Nilsson

Av föreningen vald revisor

[illegible]

[illegible]

[illegible]

INFORMATION OM ÅRSREDOVISNINGEN

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

Förvaltningsberättelse är styrelsens översiktsbild av föreningens verksamhet samt ekonomiska ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen redovisar även väsentliga händelser under räkenskapsåret och styrelsens förväntningar avseende framtiden.

Resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader ger årets resultat.

Balansräkning är en ögonblicksbild på bokslutsdagen. Balansräkningen består av två sidor.

Tillgångar visar de bokförda tillgångsvärdena i föreningen. Det kan t.ex. vara bokförda värden i byggnader och mark, fordringar och föreningens banktillgodohavanden.

Eget kapital och skulder visar hur tillgångarna har finansierats eller varifrån pengarna kommer. Här finns föreningens insatser, fond för yttre underhåll, föreningens samlade resultat, banklån samt kortfristiga skulder.

Noter är kopplade till resultat- och balansräkningen och de ska ses som förklaringar och fördjupad information om vissa uppgifter.

Ekonomisk ordlista

Amortering är en avbetalning på skuld till kreditgivare.

Anläggningstillgångar är tillgångar för långvarigt bruk, som t.ex. fastigheter.

Avskrivning görs eftersom kostnaden för en anläggningstillgång periodiseras, d.v.s. delas upp på flera år beroende på hur lång ekonomisk livslängd tillgången har. Värdet på tillgången minskar därmed med tiden.

Balanserat resultat är summan av tidigare års vinster och förluster som inte använts för reservering till yttre fond.

Balansomslutning är balansräkningens summerade tillgångar respektive skulder och eget kapital.

Basbelopp/prisbasbelopp fastställs av regeringen en gång om året.

Budget är en ekonomisk handlingsplan för framtiden.

Driftskostnader är det som krävs för att driva föreningen t.ex. uppvärmning, avfallshantering, försäkringar, arvoden, vatten och avlopp.

Eget kapital utgörs av bostadsrättshavarnas insatser, fond för yttre underhåll, balanserat resultat samt årets resultat.

Fastighetsavgift beräknas på taxeringsvärdet för bostäder och tillhörande bostadsmark eller enligt ett maxbelopp per bostadslägenhet.

Fastighetsskatt beräknas på taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande mark.

Finansiella intäkter är t.ex. intäktsräntor på bankmedel.

Finansiella kostnader är t.ex. räntekostnader på banklån.

Fond för yttre underhåll enligt stadgarna (HSB normalstadgar) skall föreningen göra reservering till fond för yttre underhåll i enlighet med underhållsplanen.

Fordringar är pengar som någon är skyldig föreningen.

Kortfristiga skulder betalas inom ett år.

Kassa och bank är pengar eller banktillgodohavanden. Medel insatta på avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne finns under rubriken kortfristiga fordringar.

Likviditet är föreningens förmåga att vid ett visst tillfälle betala sina kortfristiga skulder. Räknas fram genom att man dividerar omsättningstillgångar med kortfristiga skulder. Om kvoten blir >1 (som den bör vara i normalfall) så har man en positiv likviditet.

Långfristiga skulder betalas först efter ett eller flera år.

Löpande underhåll är underhåll som inte är planerat, t.ex. reparationer och skadegörelse.

Nettoomsättning är föreningens samlade intäkter under en viss period.

Omsättningstillgångar är t.ex. banktillgodohavande och kundfordringar.

Planerat underhåll framgår av underhållsplanen och gäller t.ex. trapphusmålning.

Räkenskapsår är den period som årsredovisningen avser. Om räkenskapsåret inte följer kalenderåret benämns det brutet räkenskapsår.

Sociala avgifter betalas på arvoden och löner.

Soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnadsförmågan.

Årsavgiften ska vara tillräcklig för att täcka föreningens kostnader under året, reservering till fond för yttre underhåll och amorteringar.

Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas andelstal och ska erläggas månadsvis av bostadsrättshavarna enligt avtal.

Det är styrelsen som fastställer föreningens årsavgifter.

Överlåtelsevärde i genomsnitt är det genomsnittliga pris per kvm som betalats för bostadsrätter i föreningen under en viss period.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne