

ÅRSREDOVISNING 2017/2018

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 2017-09-01 - 2018-08-31.

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. 102 hyreslokaler på totalt ca 2 817 m². Tidigare bostadsrättslokal är numer en hyreslokal.

Föreningen har 205 garageplatser varav 34 varmgarageplatser. 372 bilplatser finns till uthyrning och dessutom finns besöksparkeringar

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

- 2018 Stambyte och badrumsrenovering.
- 2018 Tvättstugor.
- 2018 Omdragning stigarledningar, el.
- 2018 Nya värmestammar till badrum.
- 2018 Passagesystem.
- 2018 Garagerenovering.
- 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. 

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Besiktning har utförts avseende:

- Lekplatser 2017-12-05 av Brinkåker.
- Byggnader 2018-03-06 av HSB Skåne.

Underhållsplanen är uppdaterad under året i samband med att HSB Skåne utförde besiktningen.

Följande större underhållsåtgärder/investeringar har utförts under året:

- Stambyte/badroomsrenovering har slutförts.
- Parkeringshus slutförts (mindre justeringar återstår).
- Renovering av ventilation har påbörjats.

Kommande underhållsåtgärder/investeringar som planeras inom tio år är:

- Balkonger; betong, räcken, fronter och trädetaljer.
- Underhåll av entréer (insteg och trädetaljer).
- Målning av källardörrar, lagning av källartrappor och målning av källargångar.
- Underhåll av bänkar och pergolor.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 8 776 147 kr, jämfört med 11 072 660 kr förra året.

-Föreningens intäkter är högre vilket främst beror på avgiftshöjning. Avgifterna höjdes 1 oktober 2017 med 3 %. Se not 1.

-Avskrivningskostnaderna är högre då stambytet och garageombyggnaden är slutförda.

-Räntekostnaderna är i nivå med föregående år. Se vidare not 11.

-Reservering till fond för yttre underhåll uppgår till 3 000 000 kr och baseras på föreningens underhållsplan. Reserveringen omfattar inte investeringar då investeringar bokförs som en tillgång i balansräkningen. Avskrivningar görs på investeringarna utifrån beräknad ekonomisk livslängd.

Föreningens likvida medel är främst placerade på ett avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne. Den 31 augusti 2018 var behållningen på HSB avräkning 13 570 872 kr motsvarande saldo föregående år var 15 109 563 kr. Pågående arbete avser framförallt nedlagda kostnader för ventilation se not 6.

Styrelsen har beslutat att inte höja årsavgifterna för räkenskapsåret 2019.



Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-02-26.

Styrelse

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter:

Arion Statovci, ordförande

Mats Rosdahl, sekreterare

Katarina Larsson, vice ordförande

Åsa Hofvendahl

Sevim Zejnelovska

Anna Visala

Från 2018-10-01 är Katarina Larsson ordförande och Arion Statovci vice ordförande.

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

Förvaltare har varit Karin Alfredsson HSB NV Skåne.

Information:

Nyhetsbrev har delats ut. Hemsida www.hsbberga.se

Medlemsaktiviteter:

- Nyhetsblad, föreningens 50-årskalas, boule, canasta, bingo.

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 driftoptimering. 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 51 st bostadsrätter överlåtits ca 12 % (enligt inflyttningsdatum). Föregående år var motsvarande siffra 47 lägenheter. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 562 stycken. 

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	30 843	30 036	28 807	27 523
Resultat efter finansiella poster (tkr)	8 776	11 073	6 036	2 963
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	6 284	8 237	6 036	3 359
Soliditet (%)	16 %	13 %	11 %	11 %
Årsavgift (kr/kvm)	812	786	748	715
Drift (kr/kvm)	309	309	321	312
Lån (kr/kvm)	5 353	4 896	3 907	2 513
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	13 234	11 962	10 006	9 048

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

Förändring i Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	3 153 400	-	2 835 974	13 696 200	11 072 660
Disposition enligt stämmobeslut				11 072 660	-11 072 660
Till fond för yttre underhåll			3 000 000	-3 000 000	
Från fond för yttre underhåll			-507 590	507 590	
Årets resultat					8 776 147
Vid årets slut	3 153 400	-	5 328 384	22 276 450	8 776 147

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	22 276 450,00
Årets resultat	8 776 147,19
Balanseras i ny räkning	31 052 597,19

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-09-01- 2018-08-31</i>	<i>2016-09-01- 2017-08-31</i>
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		30 843 339	30 035 962
Övriga rörelseintäkter		181 320	117 682
Summa rörelsens intäkter		31 024 659	30 153 644
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-12 083 544	-12 100 305
Planerat underhåll		-507 590	-664 026
Övriga externa kostnader	3	-1 393 000	-949 448
Personalkostnader och arvoden	4	-350 695	-334 036
Avskrivningar		-5 570 594	-2 586 581
Summa rörelsens kostnader		-19 905 423	-16 634 396
Rörelseresultat		11 119 236	13 519 248
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		22 079	33 555
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 365 168	-2 480 143
Summa finansiella poster		-2 343 089	-2 446 588
Resultat efter finansiella poster		8 776 147	11 072 660
Årets resultat		8 776 147	11 072 660

K

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-08-31	2017-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	232 828 489	79 561 277
Pågående nyanläggningar	6	5 395 413	138 954 247
Inventarier, verktyg och installationer	7	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		238 223 902	218 515 524
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	1 100	1 100
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 100	1 100
Summa anläggningstillgångar		238 225 002	218 516 624
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		13 635	8 480
Övriga fordringar	9	314 092	405 396
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		13 570 872	15 109 563
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		169 594	172 385
Summa kortfristiga fordringar		14 068 193	15 695 824
<i>Kassa och bank</i>	10	68 012	77 582
Summa omsättningstillgångar		14 136 205	15 773 406
SUMMA TILLGÅNGAR		252 361 207	234 290 030

10

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-08-31</i>	<i>2017-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 153 400	3 153 400
Fond för yttre underhåll		5 328 384	2 835 974
Summa bundet eget kapital		8 481 784	5 989 374
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		22 276 450	13 696 200
Årets resultat		8 776 147	11 072 660
Summa fritt eget kapital		31 052 597	24 768 860
Summa eget kapital		39 534 381	30 758 234
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	157 792 527	185 579 284
Summa långfristiga skulder		157 792 527	185 579 284
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	51 397 516	6 435 000
Leverantörsskulder		734 823	8 601 609
Aktuella skatteskulder		22 466	12 874
Övriga skulder		73 401	2 567
Fond för inre underhåll		227 377	289 365
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 578 716	2 611 097
Summa kortfristiga skulder		55 034 299	17 952 512
Summa skulder		212 826 826	203 531 796
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		252 361 207	234 290 030

10

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

%
1,9 %

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.



Not 1 Rörelsens intäkter

	2017-09-01- 2018-08-31	2016-09-01- 2017-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	29 389 130	28 489 165
Årsavgifter lokaler	92 310	107 428
Avgiftsbortfall	-92 310	-107 428
Hyror	1 454 209	1 546 797
	<u>30 843 339</u>	<u>30 035 962</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	181 320	117 682
	<u>181 320</u>	<u>117 682</u>
Summa	31 024 659	30 153 644

Hyror är lägre då NCC ej längre hyr lokal samt att garaget har renoverats och under den tiden inte inbringat hyresintäkter i samma utsträckning som tidigare.

Not 2 Drift

	2017-09-01- 2018-08-31	2016-09-01- 2017-08-31
El	805 543	880 146
Uppvärmning	4 245 429	4 182 244
Vatten	970 620	937 628
Renhållning	575 043	538 309
Löpande underhåll	1 252 338	1 444 379
Fastighetsservice/fastighetsförvaltning	2 903 138	2 840 095
Fastighetsförsäkring	464 750	424 008
Kommunikation	182 391	178 794
Fastighetsavgift/-skatt	684 292	674 702
Summa	12 083 544	12 100 305

Not 3 Övriga externa kostnader

	2017-09-01- 2018-08-31	2016-09-01- 2017-08-31
Kreditupplysning	16 050	7 300
Kontorsmaterial	8 320	-
Förvaltningskostnader	595 895	572 485
Förluster på fordringar	-5 022	5 022
Juristkostnader och Lagsökningskostnader	53 557	83 197
Köp bostadsrättslokal/ombildad till hyreslokal	400 000	-
Telefon	-	6 702
Arvode extern revisor	22 078	21 181
Medlemsverksamhet	302 122	253 561
Summa	1 393 000	949 448

Handwritten signature

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2017-09-01- 2018-08-31	2016-09-01- 2017-08-31
Styrelse	225 690	222 747
Milersättning	-	2 485
Föreningsvald revisor	15 042	14 973
Övriga arvoden (valberedning, flaggarvode)	25 308	16 680
Övriga kostnader	1 518	-
Sociala kostnader	83 137	77 151
Summa	350 695	334 036

Enligt stämmobeslut har styrelsen 5 prisbasbelopp till sitt förfogande.
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 Byggnader och mark

	2018-08-31	2017-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	136 404 060	136 404 060
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde markanläggningar	10 132 227	10 132 227
Årets anskaffningar	158 837 807	-
Årets utrangeringar (tidigare stammar)	-12 497 506	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	292 876 588	146 536 287
Ingående ackumulerade avskrivningar	-68 846 589	-66 261 564
Årets avskrivningar	-5 570 594	-2 585 025
Årets återföring avskrivningar (tidigare stammar)	12 497 505	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-61 919 678	-68 846 589
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 871 579	1 871 579
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 871 579	1 871 579
Utgående redovisat värde	232 828 489	79 561 277
varav byggnader	226 103 905	74 871 857
varav markanläggningar	4 853 005	5 257 422
varav mark	1 871 579	1 871 579

Årets anskaffningar fördelar sig enligt följande:

- Stammar/badrum 128 250 478 kr
- Garageombyggnad 21 187 329 kr
- Belysning trapphus 1 400 000 kr
- Porttelefonsystem 5 200 000 kr
- Tvättstugor 2 800 000 kr

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 6 Pågående nyanläggning

	2018-08-31	2017-08-31
Vid årets början	138 954 247	81 197 824
Årets anskaffningar:		
stambyte mm	10 619 700	46 686 543
garage	10 025 133	10 593 620
ventilation	4 522 691	476 260
detaljplan	111 449	-
Överfört till byggnader	-158 837 807	-
Vid årets slut	5 395 413	138 954 247

Nedlagda kostnader ventilation	5 177 339 kr
Nedlagda kostnader balkonger	106 625 kr
Nedlagda kostnader detaljplan	111 449 kr

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-08-31	2017-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	251 885	251 885
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	251 885	251 885
Ingående ackumulerade avskrivningar	-251 885	-250 329
Årets avskrivningar	-	-1 556
Utgående ackumulerade avskrivningar	-251 885	-251 885
Utgående redovisat värde	-	-

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-08-31	2017-08-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Andelar i Fonus	600	600
Summa	1 100	1 100

Not 9 Övriga fordringar

	2018-08-31	2017-08-31
Skattekonto	70 193	5 396
Köp Bostadsrättslokal/ombildad till hyreslokal	-	400 000
Förskott amorteringar	237 500	-
Moms	6 399	-
Summa	314 092	405 396

Handwritten signature

Not 10 Kassa och bank

	2018-08-31	2017-08-31
Handkassa	-	2 170
Nordea	68 012	72 588
Övriga särskilda bankkonton	-	2 824
Summa	68 012	77 582

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2018-08-31	2017-08-31
Stadshypotek AB	1,52 %	2020-03-01	2020-03-01	3 476 200	3 676 200
Stadshypotek AB	1,88 %	2017-09-30	2017-09-30	-	2 275 000
Stadshypotek AB	1,59 %	2017-10-30	2017-10-30	-	2 274 242
Stadshypotek AB	2,84 %	2018-01-30	2018-01-30	-	3 920 000
Stadshypotek AB	1,54 %	2020-01-30	2020-01-30	3 509 924	3 749 924
Stadshypotek AB	1,50 %	2022-01-30	2022-01-30	7 620 000	8 140 000
Stadshypotek AB	3,09 %	2018-01-30	2018-01-30	-	8 200 000
Stadshypotek AB	2,79 %	2018-04-30	2018-04-30	-	1 874 983
Stadshypotek AB	2,72 %	2019-03-30	2019-03-30	4 228 932	4 328 948
Stadshypotek AB	1,53 %	2020-01-30	2020-01-30	3 337 487	3 637 487
Stadshypotek AB	1,42 %	2020-03-01	2020-03-01	9 125 000	9 375 000
Stadshypotek AB	1,14 %	2019-06-01	2019-06-01	13 781 250	14 156 250
Stadshypotek AB	0,95 %	2019-01-30	2019-01-30	14 062 500	14 437 500
Stadshypotek AB	1,32 %	2020-09-01	2020-09-01	13 875 000	14 250 000
Stadshypotek AB	0,95 %	2018-12-01	2018-12-01	13 968 750	14 343 750
Stadshypotek AB	0,95 %	2019-03-01	2019-03-01	18 750 000	19 250 000
Stadshypotek AB	1,33 %	2021-06-01	2021-06-01	14 250 000	14 625 000
Stadshypotek AB	1,10 %	2021-10-30	2021-10-30	14 343 750	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	14 531 250	14 906 250
Stadshypotek AB	0,60 %	2018-09-25	2018-09-25	9 812 500	-
Stadshypotek AB	0,60 %	2018-10-30	2019-01-30	11 580 000	-
Stadshypotek AB	0,60 %	2018-11-27	2018-11-27	9 750 000	-
Stadshypotek AB	0,60 %	2018-11-30	2019-05-31	19 375 000	-
Stadshypotek AB	1,52 %	2020-03-01	2020-03-01	9 812 500	-
Summa				209 190 043	192 014 284
varav kortfristig del				51 397 516	6 435 000
varav långfristig del				157 792 527	185 579 284

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

Numer redovisas Stiborlånen som kort skuld därav skillnaden mellan åren avseende kort och lång skuld.

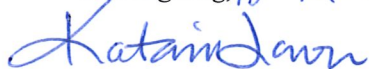
Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2018-08-31	2017-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	216 440 000	195 515 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	216 440 000	195 515 000

KJ

Underskrifter

Helsingborg, 18 - 12 - 12



Katarina Larsson



Arion Statovci



Mats Rosdahl



Åsa Hofvendahl



Sevim Zejnelovska



Anna Visala

Vår revisionsberättelse har lämnats

21/12-2018



Av föreningen vald revisor
Jan Anders Nilsson



Afrodita 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 01/09-2017—31/08-2018

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 2018 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 01/09–2017–31/08–2018 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 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.

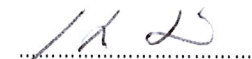
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. 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 2018



Afrodită Cristea

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Jan Anders Nilsson

Av föreningen vald revisor

[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, arvodet, 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 normalfallet) 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 betalts för bostadsrätter i föreningen under en viss period.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne