

ÅRSREDOVISNING 2018/2019

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 2018-09-01 - 2019-08-31.

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 och 103 hyreslokaler på totalt ca 2 817 m².

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

- 2019 Ventilationsombyggnad.
 - 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 av HSB Skåne tillsammans med styrelsemedlemmar våren 2019.

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

Följande större underhållsåtgärder/investeringar har utförts under året:

-Ventilationsprojektet har avslutats.

Kommande större underhållsåtgärder/investeringar som planeras inom tio år är:

-Balkongrenovering.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 7 736 881 kr, jämfört med 8 776 147 kr förra året. Under året förekommer mer kostnader för planerat underhåll.

Avskrivningskostnaderna är högre då ventilationsombyggnaden är slutförd. Nedlagda kostnader uppgår till 10 989 289 kr och avskrivningstid är 30 år.

Föreningens likvida medel är främst placerade på ett avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne. Den 31 augusti 2019 var behållningen på HSB avräkning 9 779 499 kr motsvarande saldo föregående år var 13 570 872 kr. Under hösten 2018 har föreningen gjort en extraamortering på 5 000 000 kr.

Styrelsen har beslutat att inte höja årsavgifterna för räkenskapsåret 2020.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-02-18.

Styrelse

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter:

Katarina Larsson, ordförande

Mats Rosdahl

Bengt Stark

Maria Andersson

Mohamed Chehade

Philip Alm

Sevim Zejnelovska har avgått under året.

Åsa Hofvendahl har tyvärr avlidit under året.

Revisor har varit Jan Anders Nilsson, vald vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Förvaltare har varit Karin Alfredsson HSB NV Skåne.

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, lyhörddhet 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 45 st bostadsrätter överlåtits ca 10 % (enligt inflyttningsdatum). Föregående år var motsvarande siffra 51 lägenheter. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 565 stycken.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	31 174	30 843	30 036	28 807
Resultat efter finansiella poster (tkr)	7 737	8 776	11 073	6 036
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	6 765	6 284	8 237	6 036
Soliditet (%)	19 %	16 %	13 %	11 %
Årsavgift (kr/kvm)	812	812	786	748
Drift (kr/kvm)	309	309	309	321
Lån (kr/kvm)	5 054	5 353	4 896	3 907
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	13 791	13 234	11 962	10 006

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		5 328 384	22 276 450	8 776 147
Disposition enligt stämmobeslut				8 776 147	-8 776 147
Till fond för yttre underhåll			3 000 000	-3 000 000	
Från fond för yttre underhåll			-2 027 631	2 027 631	
Årets resultat					7 736 881
Vid årets slut	3 153 400		6 300 753	30 080 228	7 736 881

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	30 080 228,00
Årets resultat	7 736 881,37
Balanseras i ny räkning	37 817 109,37

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter. 

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-09-01- 2019-08-31</i>	<i>2017-09-01- 2018-08-31</i>
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		31 173 912	30 843 339
Övriga rörelseintäkter		286 078	181 320
Summa rörelsens intäkter		31 459 990	31 024 659
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-12 094 705	-12 083 544
Planerat underhåll		-2 027 631	-507 590
Övriga externa kostnader	3	-1 025 039	-1 393 000
Personalkostnader och arvoden	4	-395 035	-350 695
Avskrivningar		-5 936 904	-5 570 594
Summa rörelsens kostnader		-21 479 314	-19 905 423
Rörelseresultat		9 980 676	11 119 236
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 766	22 079
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 262 561	-2 365 168
Summa finansiella poster		-2 243 795	-2 343 089
Resultat efter finansiella poster		7 736 881	8 776 147
Årets resultat		7 736 881	8 776 147

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-08-31</i>	<i>2018-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	237 880 875	232 828 489
Pågående nyanläggningar	6	230 000	5 395 413
Inventarier, verktyg och installationer	7	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		238 110 875	238 223 902
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	1 100	1 100
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 100	1 100
Summa anläggningstillgångar		238 111 975	238 225 002
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		8 517	13 635
Övriga fordringar	9	683 504	314 092
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		9 779 499	13 570 872
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		170 008	169 594
Summa kortfristiga fordringar		10 641 528	14 068 193
Kassa och bank	10	33 979	68 012
Summa omsättningstillgångar		10 675 507	14 136 205
SUMMA TILLGÅNGAR		248 787 482	252 361 207

HJ

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-08-31	2018-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 153 400	3 153 400
Fond för yttre underhåll		6 300 753	5 328 384
Summa bundet eget kapital		9 454 153	8 481 784
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		30 080 228	22 276 450
Årets resultat		7 736 881	8 776 147
Summa fritt eget kapital		37 817 109	31 052 597
Summa eget kapital		47 271 262	39 534 381
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	126 772 670	157 792 527
Summa långfristiga skulder		126 772 670	157 792 527
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	70 733 611	51 397 516
Leverantörsskulder		1 107 662	734 823
Aktuella skatteskulder		52 256	22 466
Övriga skulder		861	73 401
Fond för inre underhåll		174 992	227 377
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 674 168	2 578 716
Summa kortfristiga skulder		74 743 550	55 034 299
Summa skulder		201 516 220	212 826 826
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		248 787 482	252 361 207

KJ

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

%
2 %

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. Beskattning 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

	2018-09-01- 2019-08-31	2017-09-01- 2018-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	29 460 252	29 389 130
Årsavgifter lokaler	-	92 310
Avgiftsbortfall	-	-92 310
Hyror	1 713 660	1 454 209
	31 173 912	30 843 339
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	1 793	530
Övriga intäkter	284 285	180 790
	286 078	181 320
Summa	31 459 990	31 024 659

Hyror föregående år är lägre bl.a.då garaget har renoverats och under den tiden inte inbringat hyresintäkter i samma utsträckning.

Not 2 Drift

	2018-09-01- 2019-08-31	2017-09-01- 2018-08-31
EI	787 969	805 543
Uppvärmning	4 178 959	4 245 429
Vatten	1 023 322	970 620
Renhållning	543 877	575 043
Löpande underhåll	1 307 106	1 252 338
Fastighetsservice/fastighetsförvaltning	2 917 763	2 903 138
Fastighetsförsäkring	476 651	464 750
Kommunikation	144 976	182 391
Fastighetsavgift/-skatt	714 082	684 292
Summa	12 094 705	12 083 544

Not 3 Övriga externa kostnader

	2018-09-01- 2019-08-31	2017-09-01- 2018-08-31
Kreditupplysning	9 601	16 050
Kontorsmaterial	3 521	8 320
Förvaltningskostnader	645 567	595 895
Förluster på fordringar	-	-5 022
Juristkostnader och Lagsökningskostnader	167 490	53 557
Köp bostadsrättslokal/ombildad till hyreslokal	-	400 000
Arvode extern revisor	22 636	22 078
Medlemsverksamhet	176 224	302 122
Summa	1 025 039	1 393 000

Handwritten signature

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2018-09-01- 2019-08-31	2017-09-01- 2018-08-31
Lön, flaggarvode	19 260	19 260
Styrelse	265 240	225 690
Föreningsvald revisor	15 670	15 042
Övriga arvoden	6 142	6 048
Ersättning förlorad arbetsinkomst	869	1 518
Sociala kostnader	87 854	83 137
Summa	395 035	350 695

Enligt stämmobeslut 2019-02-18 har styrelsen 7 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

	2019-08-31	2018-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	282 744 361	136 404 060
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde markanläggningar	10 132 227	10 132 227
Årets anskaffningar, ventilation / (fg. år stambyte mm)	10 989 289	158 837 807
Årets utrangeringar (tidigare ventilation) / (fg. år stammar)	-2 122 321	-12 497 506
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	301 743 556	292 876 588
Ingående ackumulerade avskrivningar	-61 919 678	-68 846 590
Årets avskrivningar	-5 936 904	-5 570 594
Årets återföring avskrivningar	2 122 322	12 497 506
Utgående ackumulerade avskrivningar	-65 734 260	-61 919 678
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 871 579	1 871 579
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 871 579	1 871 579
Utgående redovisat värde	237 880 875	232 828 489
varav byggnader	231 560 708	226 103 905
varav markanläggningar	4 448 588	4 853 005
varav mark	1 871 579	1 871 579

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	300 000 000	163 000 000	463 000 000
Hyreshus lokaler	6 777 000	4 594 000	11 371 000
Summa	306 777 000	167 594 000	474 371 000

Not 6 Pågående nyanläggning

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början	5 395 413	138 954 247
Årets anskaffningar:		
stambyte mm	-	10 619 700
garage	-	10 025 133
ventilation	5 811 950	4 522 691
detaljplan	11 926	111 449
Överfört till byggnader/ventilation	-10 989 289	-158 837 807
Vid årets slut	230 000	5 395 413

Nedlagda kostnader balkonger	106 625 kr
Nedlagda kostnader detaljplan	123 375 kr

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-08-31	2018-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	251 885	251 885
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	251 885	251 885
Ingående ackumulerade avskrivningar	-251 885	-251 885
Utgående ackumulerade avskrivningar	-251 885	-251 885
Utgående redovisat värde	-	-

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-08-31	2018-08-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Andelar i Fonus	600	600
Summa	1 100	1 100

Not 9 Övriga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Skattekonto	220 889	70 193
Förskott amorteringar	457 500	237 500
Moms	5 115	6 399
Summa	683 504	314 092

Not 10 Kassa och bank

	2019-08-31	2018-08-31
Nordea	33 979	68 012
Summa	33 979	68 012

Wj

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2019-08-31	2018-08-31
Stadshypotek AB	1,52 %	2020-03-01	2020-03-01	3 276 200	3 476 200
Stadshypotek AB	1,54 %	2020-01-30	2020-01-30	3 269 924	3 509 924
Stadshypotek AB	1,50 %	2022-01-30	2022-01-30	7 100 000	7 620 000
Stadshypotek AB	1,20 %	2024-03-30	2024-03-30	4 113 920	4 228 932
Stadshypotek AB	1,53 %	2020-01-30	2020-01-30	3 037 487	3 337 487
Stadshypotek AB	1,42 %	2020-03-01	2020-03-01	8 875 000	9 125 000
Stadshypotek AB	1,00 %	2023-06-01	2023-06-01	13 500 000	13 781 250
Stadshypotek AB	1,44 %	2024-01-30	2024-01-30	13 675 000	14 062 500
Stadshypotek AB	1,32 %	2020-09-01	2020-09-01	13 500 000	13 875 000
Stadshypotek AB	1,48 %	2023-12-01	2023-12-01	8 593 750	13 968 750
Stadshypotek AB	1,16 %	2023-03-01	2023-03-01	18 375 000	18 750 000
Stadshypotek AB	1,33 %	2021-06-01	2021-06-01	13 875 000	14 250 000
Stadshypotek AB	1,10 %	2021-10-30	2021-10-30	13 968 750	14 343 750
Stadshypotek AB	1,30 %	2022-03-01	2022-03-01	14 156 250	14 531 250
Stadshypotek AB	1,56 %	2023-10-30	2023-10-30	9 562 500	9 812 500
Stadshypotek AB	0,55 %	2019-10-30	2020-01-30	10 940 000	11 580 000
Stadshypotek AB	0,60 %	2018-11-27	2018-11-27	-	9 750 000
Stadshypotek AB	0,56 %	2019-11-30	2020-05-29	18 875 000	19 375 000
Stadshypotek AB	1,52 %	2020-03-01	2020-03-01	-	9 812 500
Stadshypotek AB	0,55 %	2019-11-27	2020-02-27	9 250 000	-
Stadshypotek AB	0,55 %	2019-09-25	2019-09-25	9 562 500	-
Summa				197 506 281	209 190 043
varav kortfristig del				70 733 611	51 397 516
varav långfristig del				126 772 670	157 792 527

Enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 ska den del av lånen som förfaller inom ett år redovisas som kort skuld. Även amorteringar för kommande år redovisas som kortfristig skuld.

Beräknad skuld om fem år är ca 165 Mkr. Eventuella nya lån för finansiering av kommande underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2019-08-31	2018-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	216 440 000	216 440 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	216 440 000	216 440 000

Kj

Underskrifter

Helsingborg, 19-12-09


Katarina Larsson


Mats Rosdahl


Bengt Stark


Maria Andersson


Mohamed Chehade


Philip Alm

Vår revisionsberättelse har lämnats

02/01-2020


Av föreningen vald revisor
Jan Anders Nilsson


Afrodită 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 01/09/2018—31/08/2019.

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 2019 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 01/09/2018—31/08/2019 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 fortlopande 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 02/01 2019



Afrodita Cristea

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Jan Anders Nilsson

Av föreningen vald revisor

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There is no text or other markings on the paper.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

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 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 betalats för bostadsrätter i föreningen under en viss period.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne