

ÅRSREDOVISNING 2020/2021

HSB Bostadsrättsförening

Berga

i Helsingborg



HSB – där möjligheterna bor

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 betalts för bostadsrätter i föreningen under en viss period.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Berga i Helsingborg, 743000-0922 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-09-01 - 2021-08-31.

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 207 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. #1

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Besiktning har utförts av HSB Skåne tillsammans med styrelsemedlemmar våren 2021.

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

Följande större underhållsåtgärder har utförts under året:

-Lekplatser pågår och kommer avslutas under 2021/2022.

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

-Bottenavlopp

-Balkongrenovering

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 7 214 068 kr, jämfört med 5 010 082 kr förra året. Föregående år förekom det mer kostnader för planerat underhåll.

Pågående projekt som pågår framgår av not 6. Nedlagda kostnader för lekplatserna uppgår per 2021-08-31 till 1 855 095 kr. Beräknad kostnad för lekplatserna är ca 3 Mkr.

Amorteringar under året uppgår till ca 6,3 Mkr. Under oktober 2021 har extraamortering gjorts med ca 5,1 Mkr.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 2 % från 1 oktober 2021.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-02-22. Stämman genomfördes som en poströstningsstämma.

Styrelse

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter:

Katarina Brackenberg, ordförande

Mats Rosdahl

Bengt Stark

Maria Andersson

Mohamed Chehade

Vedran Andrijevic

Elin Fredriksson

Suppleant:

Sandra Kristiansson

Revisor har varit Jan Anders Nilsson och revisorssuppleant Mikael Siding, valda 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. *nc*

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 56 lägenheter. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 564 stycken.


Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	31 520	31 188	31 174	30 843
Resultat efter finansiella poster (tkr)	7 214	5 010	7 737	8 776
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	6 900	6 609	6 765	6 284
Soliditet (%)*	24 %	22 %	19 %	16 %
Årsavgift (kr/kvm)	820	812	812	812
Drift (kr/kvm)	340	336	309	309
Energikostnad el, värme och vatten (kr/kvm)	164	157	153	
Lån (kr/kvm)	4 574	4 735	5 054	5 353
Räntekänslighet** %	6,0 %	6,3 %	6,7 %	
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	16 582	15 877	13 791	13 234

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

**Räntekänsligheten visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%.

Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är 5):

- 5 < 4 %
- 4 4 - 7%
- 3 7 - 10 %
- 2 10 - 20 %
- 1 > 20 % 

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		4 701 725	39 416 137	5 010 082
Disposition enligt stämmobeslut				5 010 082	-5 010 082
Till fond för yttre underhåll			2 000 000	-2 000 000	
Från fond för yttre underhåll			-1 686 743	1 686 743	
Årets resultat					7 214 068
Vid årets slut	3 153 400		5 014 982	44 112 962	7 214 068

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	44 112 962,00
Årets resultat	7 214 068,49
Balanseras i ny räkning	51 327 030,49

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

u

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-09-01- 2021-08-31</i>	<i>2019-09-01- 2020-08-31</i>
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		31 520 397	31 187 557
Övriga rörelseintäkter		114 055	324 064
Summa rörelsens intäkter		31 634 452	31 511 621
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-13 281 272	-13 127 871
Planerat underhåll		-1 686 743	-3 599 028
Övriga externa kostnader	3	-978 499	-1 145 399
Personalkostnader och arvoden	4	-472 434	-495 940
Avskrivningar		-5 948 022	-5 948 022
Summa rörelsens kostnader		-22 366 970	-24 316 260
Rörelseresultat		9 267 482	7 195 361
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 671	3 993
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 058 085	-2 189 272
Summa finansiella poster		-2 053 414	-2 185 279
Resultat efter finansiella poster		7 214 068	5 010 082
Årets resultat		7 214 068	5 010 082

Handwritten signature

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-08-31</i>	<i>2020-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	226 007 067	231 943 971
Pågående nyanläggningar	6	2 284 228	259 652
Inventarier, verktyg och installationer	7	28 045	39 163
Summa materiella anläggningstillgångar		228 319 340	232 242 786
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	1 100	1 100
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 100	1 100
Summa anläggningstillgångar		228 320 440	232 243 886
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		9 734	81 155
Övriga fordringar	9	103 156	151 170
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		14 460 328	8 394 910
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		165 123	168 530
Summa kortfristiga fordringar		14 738 341	8 795 765
Summa omsättningstillgångar		14 738 341	8 795 765
SUMMA TILLGÅNGAR		243 058 781	241 039 651

u

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-08-31</i>	<i>2020-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 153 400	3 153 400
Fond för yttre underhåll		5 014 982	4 701 725
Summa bundet eget kapital		8 168 382	7 855 125
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		44 112 962	39 416 137
Årets resultat		7 214 068	5 010 082
Summa fritt eget kapital		51 327 030	44 426 219
Summa eget kapital		59 495 412	52 281 344
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	140 846 370	135 900 120
Summa långfristiga skulder		140 846 370	135 900 120
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	37 890 000	49 155 000
Leverantörsskulder		1 565 701	542 698
Aktuella skatteskulder		77 294	74 928
Övriga skulder		77 167	14 803
Fond för inre underhåll		149 855	167 586
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 956 982	2 903 172
Summa kortfristiga skulder		42 716 999	52 858 187
Summa skulder		183 563 369	188 758 307
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		243 058 781	241 039 651

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.

<i>Följande avskrivningsprocent tillämpas:</i>	%
- Byggnader	2 %
- Inventarier, verktyg och installationer	20 %
- Datorer	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. Beskattning sker med 21,4 % 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

	2020-09-01- 2021-08-31	2019-09-01- 2020-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	29 730 053	29 460 252
Avgiftsbortfall	-6 971	-
Hyror	1 797 315	1 727 305
	<u>31 520 397</u>	<u>31 187 557</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	2 935	2 820
Övriga intäkter	111 120	321 244
	<u>114 055</u>	<u>324 064</u>
Summa	31 634 452	31 511 621

Not 2 Drift

	2020-09-01- 2021-08-31	2019-09-01- 2020-08-31
Energi	5 230 138	4 964 778
Vatten	1 172 818	1 171 253
Renhållning	703 597	645 040
Löpande underhåll	1 395 815	1 839 120
Fastighetservice/fastighetsförvaltning	3 289 963	3 130 431
Fastighetsförsäkring	498 777	497 502
Kommunikation	240 330	142 994
Fastighetsavgift/-skatt	749 834	736 753
Summa	13 281 272	13 127 871

Not 3 Övriga externa kostnader

	2020-09-01- 2021-08-31	2019-09-01- 2020-08-31
Kreditupplysning	4 725	13 900
Kontorsmaterial	3 847	7 357
Förvaltningskostnader	652 250	633 793
Juristkostnader och Lagsökningskostnader	113 692	232 340
Arvode extern revisor	24 276	23 909
Medlemsverksamhet	179 709	234 100
Summa	978 499	1 145 399

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2020-09-01- 2021-08-31	2019-09-01- 2020-08-31
Lön, flaggarvode	18 190	17 120
Styrelse	333 225	347 260
Föreningsvald revisor	16 709	15 812
Övriga arvoden	5 580	6 400
Sociala kostnader	98 730	109 348
Summa	472 434	495 940

Enligt stämmobeslut 2021-02-22 har styrelsen 5 inkomstbasbelopp till sitt förfogande. Mindre förskjutningar kan förekomma mellan åren.
Föreningsvald revisor har 24,5 % av ett inkomstbasbelopp och valberedningen har 3,75 % av ett inkomstbasbelopp per person och 2,75 % av ett inkomstbasbelopp till valberedningens ordförande.

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

	2021-08-31	2020-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	291 611 329	291 611 329
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde markanläggningar	10 132 227	10 132 227
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	301 743 556	301 743 556
Ingående ackumulerade avskrivningar	-71 671 164	-65 734 260
Årets avskrivningar	-5 936 904	-5 936 904
Utgående ackumulerade avskrivningar	-77 608 068	-71 671 164
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 871 579	1 871 579
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 871 579	1 871 579
Utgående redovisat värde	226 007 067	231 943 971
varav byggnader	220 495 734	226 028 221
varav markanläggningar	3 639 754	4 044 171
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

	2021-08-31	2020-08-31
Vid årets början	259 652	230 000
Årets anskaffningar:		
Anskaffningar lekplatser	1 855 095	-
Anskaffningar balkonger	127 442	-
Anskaffningar bottenavlopp	42 039	-
Anskaffningar detaljplan	-	29 652
Vid årets slut	2 284 228	259 652

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-08-31	2020-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	171 661	251 885
Årets anskaffningar, dator, möbler konferensrum o områdeskontor	-	50 280
Årets försäljningar/utrangeringar	-	-130 504
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	171 661	171 661
Ingående ackumulerade avskrivningar	-132 498	-251 885
Årets avskrivningar	-11 117	-11 117
Årets försäljningar/utrangeringar	-1	130 504
Utgående ackumulerade avskrivningar	-143 616	-132 498
Utgående redovisat värde	28 045	39 163

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-08-31	2020-08-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Andelar i Fonus	600	600
Summa	1 100	1 100

Not 9 Övriga fordringar

	2021-08-31	2020-08-31
Skattekonto	98 132	148 024
Moms	5 024	3 146
Summa	103 156	151 170

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2021-08-31	2020-08-31
Stadshypotek AB	0,76 %	2025-03-01	2025-03-01	2 876 200	3 076 200
Stadshypotek AB	1,50 %	2022-01-30	2022-01-30	6 060 000	6 580 000
Stadshypotek AB	1,20 %	2024-03-30	2024-03-30	3 793 920	3 953 920
Stadshypotek AB	0,97 %	2028-03-01	2028-03-01	8 437 500	8 687 500
Stadshypotek AB	1,00 %	2023-06-01	2023-06-01	12 740 000	13 120 000
Stadshypotek AB	1,44 %	2024-01-30	2024-01-30	12 875 000	13 275 000
Stadshypotek AB	0,94%	2027-09-01	2027-09-01	12 825 000	13 218 750
Stadshypotek AB	1,48 %	2023-12-01	2023-12-01	7 843 750	8 218 750
Stadshypotek AB	1,16 %	2023-03-01	2023-03-01	17 375 000	17 875 000
Stadshypotek AB	0,82 %	2026-06-01	2026-06-01	13 125 000	13 500 000
Stadshypotek AB	1,10 %	2021-10-30	2021-10-30	13 218 750	13 593 750
Stadshypotek AB	1,30 %	2022-03-01	2022-03-01	13 406 250	13 781 250
Stadshypotek AB	1,56 %	2023-10-30	2023-10-30	9 062 500	9 312 500
Stadshypotek AB	1,18 %	2028-01-30	2028-01-30	9 660 000	10 300 000
Stadshypotek AB	0,92 %	2025-06-01	2025-06-01	18 000 000	18 500 000
Stadshypotek AB	1,22 %	2029-03-01	2029-03-01	8 375 000	8 750 000
Stadshypotek AB	0,73 %	2026-09-30	2026-09-30	9 062 500	9 312 500
Summa				178 736 370	185 055 120
varav kortfristig del				37 890 000	49 155 000
varav långfristig del				140 846 370	135 900 120

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. *AL*

Beräknad skuld om fem år är ca 148 Mkr. Eventuella nya lån för finansiering av kommande underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2021-08-31	2020-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	216 440 000	216 440 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	216 440 000	216 440 000

Underskrifter

Helsingborg, 21 -12 - 27.

Katarina Brackenberg

Mats Rosdahl

Bengt Stark

Maria Andersson

Elin Fredriksson

Mohamed Chehade

Vedran Andrijevic

Vår revisionsberättelse har lämnats 20/01-2022

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 01/09/2020-31/08/2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Berga i Helsingborg för räkenskapsåret 01/09/2020-31/08/2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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 20/01 2022

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan Anders Nilsson
Av föreningen vald revisor

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 ansvarar 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 helfria vardagar kl. 9–15, 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.





HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne