

ÅRSREDOVISNING 2019/2020

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 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 medlemserbudanden du kan ta del av.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Berga i Helsingborg, 743000-0922 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31.

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 2020.

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

Följande större underhållsåtgärder har utförts under året:

- Renovering av entreéer
- Ombyggnad av pergolor
- Renovering områdeskontor
- Byte panel källardörrar
- Målningsarbete

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

- Lekplatser
- Bottenavlopp
- Balkongrenovering

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 5 010 082 kr, jämfört med 7 736 881 kr förra året. Under året förekommer främst mer kostnader för löpande- och planerat underhåll.

Föreningens lån har minskat med ca 12,5 Mkr då föreningen har extraamorterat samt genom den planmässiga amorteringen. Se vidare not 11.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 1 % från 1 oktober 2020.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-02-17.

Styrelse

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter:

Katarina Larsson, ordförande
Mats Rosdahl
Bengt Stark
Maria Andersson
Mohamed Chehade
Philip Alm
Vedran Andrijevic

Suppleant:

Eva Olsson

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, 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 56 st bostadsrätter överlåtits ca 13 % (enligt inflyttningsdatum). Föregående år var motsvarande siffra 45 lägenheter. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 564 stycken.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	31 188	31 174	30 843	30 036
Resultat efter finansiella poster (tkr)	5 010	7 737	8 776	11 073
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	6 609	6 765	6 284	8 237
Soliditet (%)*	22 %	19 %	16 %	13 %
Årsavgift (kr/kvm)	812	812	812	786
Drift (kr/kvm)	336	309	309	309
Energikostnad el, värme och vatten (kr/kvm)	157	153		
Lån (kr/kvm)	4 735	5 054	5 353	4 896
Räntekänslighet** %	6,3 %	6,7 %		
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	15 877	13 791	13 234	11 962

*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 %

1 03

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		6 300 753	30 080 227	7 736 881
Disposition enligt stämmobeslut				7 736 881	-7 736 881
Till fond för yttre underhåll			2 000 000	-2 000 000	
Från fond för yttre underhåll			-3 599 028	3 599 029	
Årets resultat					5 010 082
Vid årets slut	3 153 400		4 701 725	39 416 137	5 010 082

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	39 416 137,00
Årets resultat	5 010 082,05
Balanseras i ny räkning	44 426 219,05

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-09-01- 2020-08-31</i>	<i>2018-09-01- 2019-08-31</i>
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		31 187 557	31 173 912
Övriga rörelseintäkter		324 064	286 078
Summa rörelsens intäkter		31 511 621	31 459 990
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-13 127 871	-12 094 705
Planerat underhåll		-3 599 028	-2 027 631
Övriga externa kostnader	3	-1 145 399	-1 025 039
Personalkostnader och arvoden	4	-495 940	-395 035
Avskrivningar		-5 948 022	-5 936 904
Summa rörelsens kostnader		-24 316 260	-21 479 314
Rörelseresultat		7 195 361	9 980 676
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 993	18 766
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 189 272	-2 262 561
Summa finansiella poster		-2 185 279	-2 243 795
Resultat efter finansiella poster		5 010 082	7 736 881
Årets resultat		5 010 082	7 736 881

JOS

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-08-31</i>	<i>2019-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	231 943 971	237 880 875
Pågående nyanläggningar	6	259 652	230 000
Inventarier, verktyg och installationer	7	39 163	-
Summa materiella anläggningstillgångar		232 242 786	238 110 875
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	1 100	1 100
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 100	1 100
Summa anläggningstillgångar		232 243 886	238 111 975
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		81 155	8 517
Övriga fordringar	9	151 170	683 504
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		8 394 910	9 779 499
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		168 530	170 008
Summa kortfristiga fordringar		8 795 765	10 641 528
<i>Kassa och bank</i>	10	-	33 979
Summa omsättningstillgångar		8 795 765	10 675 507
SUMMA TILLGÅNGAR		241 039 651	248 787 482

J S

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-08-31</i>	<i>2019-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 153 400	3 153 400
Fond för yttre underhåll		4 701 725	6 300 753
Summa bundet eget kapital		7 855 125	9 454 153
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		39 416 137	30 080 228
Årets resultat		5 010 082	7 736 881
Summa fritt eget kapital		44 426 219	37 817 109
Summa eget kapital		52 281 344	47 271 262
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	135 900 120	126 772 670
Summa långfristiga skulder		135 900 120	126 772 670
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	49 155 000	70 733 611
Leverantörsskulder		542 698	1 107 662
Aktuella skatteskulder		74 928	52 256
Övriga skulder		14 803	861
Fond för inre underhåll		167 586	174 992
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 903 172	2 674 168
Summa kortfristiga skulder		52 858 187	74 743 550
Summa skulder		188 758 307	201 516 220
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		241 039 651	248 787 482

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 %
- 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

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	29 460 252	29 460 252
Hyror	1 727 305	1 713 660
	<u>31 187 557</u>	<u>31 173 912</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	2 820	1 793
Övriga intäkter	321 244	284 285
	<u>324 064</u>	<u>286 078</u>
Summa	31 511 621	31 459 990

Not 2 Drift

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Ei	853 411	787 969
Uppvärmning	4 111 367	4 178 959
Vatten	1 171 253	1 023 322
Renhållning	645 040	543 877
Löpande underhåll	1 839 120	1 307 106
Fastighetservice/fastighetsförvaltning	3 130 431	2 917 763
Fastighetsförsäkring	497 502	476 651
Kommunikation	142 994	144 976
Fastighetsavgift/-skatt	736 753	714 082
Summa	13 127 871	12 094 705

Not 3 Övriga externa kostnader

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Kreditupplysning	13 900	9 601
Kontorsmaterial	7 357	3 521
Förvaltningskostnader	633 793	645 567
Juristkostnader och Lagsökningskostnader	232 340	167 490
Arvode extern revisor	23 909	22 636
Medlemsverksamhet	234 100	176 224
Summa	1 145 399	1 025 039

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Lön, flaggarvode	17 120	19 260
Styrelse	347 260	265 240
Föreningsvald revisor	15 812	15 670
Övriga arvoden	6 400	6 142
Ersättning förlorad arbetsinkomst	-	869
Sociala kostnader	109 348	87 854
Summa	495 940	395 035

Enligt stämmobeslut 2020-02-17 har styrelsen 5 inkomstbasbelopp till sitt förfogande. Mindre förskjutningar förekommer mellan åren. Föreningsvald revisor har 24,5 % av ett inkomstbasbelopp och valberedningen har 2,3 % av ett inkomstbasbelopp per person och 3,75 % 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

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	291 611 329	282 744 361
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde markanläggningar	10 132 227	10 132 227
Årets anskaffningar (fg. år ventilation)	-	10 989 289
Årets utranteringar (fg. år ventilation)	-	-2 122 321
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	301 743 556	301 743 556
Ingående ackumulerade avskrivningar	-65 734 260	-61 919 678
Årets avskrivningar	-5 936 904	-5 936 904
Årets återföring avskrivningar	-	2 122 322
Utgående ackumulerade avskrivningar	-71 671 164	-65 734 260
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 871 579	1 871 579
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 871 579	1 871 579
Utgående redovisat värde	231 943 971	237 880 875
varav byggnader	226 028 221	231 560 708
varav markanläggningar	4 044 171	4 448 588
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

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början	230 000	5 395 413
Årets anskaffningar:		
ventilation	-	5 811 950
detaljplan	29 652	11 926
Överfört till byggnader/ventilation	-	-10 989 289
Vid årets slut	259 652	230 000

Nedlagda kostnader balkonger 106 625 kr
Nedlagda kostnader detaljplan 153 027 kr

J S

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	251 885	251 885
Årets anskaffningar, dator, möbler konferensrum o områdeskontor	50 280	-
Årets försäljningar/utrangeringar	-130 504	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	171 661	251 885
Ingående ackumulerade avskrivningar	-251 885	-251 885
Årets avskrivningar	-11 117	-
Årets försäljningar/utrangeringar	130 504	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-132 498	-251 885
Utgående redovisat värde	39 163	-

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-08-31	2019-08-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Andelar i Fonus	600	600
Summa	1 100	1 100

Not 9 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	148 024	220 889
Förskott amorteringar	-	457 500
Moms	3 146	5 115
Summa	151 170	683 504

Not 10 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Nordea	-	33 979
Summa	-	33 979

ds

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2020-08-31	2019-08-31
Stadshypotek AB	0,76 %	2025-03-01	2025-03-01	3 076 200	3 276 200
Stadshypotek AB	1,54 %	2020-01-30	2020-01-30	-	3 269 924
Stadshypotek AB	1,50 %	2022-01-30	2022-01-30	6 580 000	7 100 000
Stadshypotek AB	1,20 %	2024-03-30	2024-03-30	3 953 920	4 113 920
Stadshypotek AB	1,53 %	2020-01-30	2020-01-30	-	3 037 487
Stadshypotek AB	0,97 %	2028-03-01	2028-03-01	8 687 500	8 875 000
Stadshypotek AB	1,00 %	2023-06-01	2023-06-01	13 120 000	13 500 000
Stadshypotek AB	1,44 %	2024-01-30	2024-01-30	13 275 000	13 675 000
Stadshypotek AB	1,32 %	2020-09-01	2020-09-01	13 218 750	13 500 000
Stadshypotek AB	1,48 %	2023-12-01	2023-12-01	8 218 750	8 593 750
Stadshypotek AB	1,16 %	2023-03-01	2023-03-01	17 875 000	18 375 000
Stadshypotek AB	1,33 %	2021-06-01	2021-06-01	13 500 000	13 875 000
Stadshypotek AB	1,10 %	2021-10-30	2021-10-30	13 593 750	13 968 750
Stadshypotek AB	1,30 %	2022-03-01	2022-03-01	13 781 250	14 156 250
Stadshypotek AB	1,56 %	2023-10-30	2023-10-30	9 312 500	9 562 500
Stadshypotek AB	1,18 %	2028-01-30	2028-01-30	10 300 000	10 940 000
Stadshypotek AB	0,92 %	2025-06-01	2025-06-01	18 500 000	18 875 000
Stadshypotek AB	0,74 %	2020-11-27	2021-02-26	8 750 000	9 250 000
Stadshypotek AB	0,91 %	2020-09-25	2020-09-25	9 312 500	9 562 500
Summa				185 055 120	197 506 281
varav kortfristig del				49 155 000	70 733 611
varav långfristig del				135 900 120	126 772 670


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 155 Mkr. Eventuella nya lån för finansiering av kommande underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	216 440 000	216 440 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	216 440 000	216 440 000


Underskrifter

Helsingborg, 2021-01-19

Katarina Larsson


Mats Rosdahl


Bengt Stark


Maria Andersson



Mohamed Chehade


Philip Alm


Vedran Andrijevic

Vår revisionsberättelse har lämnats 22-01 - 2021


Av föreningen vald revisor
Jan Anders Nilsson


CAMILLA BAKKLUND
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 20190901-20200831.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Berga i Helsingborg för räkenskapsåret 20190901-20200831 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg den 22/1- 2020



.....
Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



.....
Jan Anders Nilsson
Av föreningen vald revisor

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 bostadsrätthavarnas 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 bostadsrätthavarna 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