



**ÅRSREDOVISNING 2012**  
HSB Bostadsrättsförening  
**Berga**  
i Helsingborg



# Bostadsrättsföreningen

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person = företag) som ägs av föreningens medlemmar/bostadsrättshavare. Som bostadsrättshavare äger du dessutom rätten att bo i en viss lägenhet i föreningens hus.

Du som bor i bostadsrättsföreningen har stora möjligheter att påverka ditt boende. Du kan på föreningsstämman, som är föreningens högsta beslutande organ, vara med och påverka många viktiga beslut. Tillsammans med de andra bostadsrättshavarna väljer du en styrelse som har till uppgift att på bästa sätt förvalta föreningens hus och mark.

Det är styrelsen som fastställer föreningens årsavgift. Avgiften ska täcka föreningens kostnader samtidigt som föreningen ska klara att göra avsättningar till kommande planerat underhåll.

I föreningens stadgar anges bl.a. vem som har ansvar för underhållet i föreningens hus. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater). Allt annat är föreningens ansvar.



[www.hsbhbg.se](http://www.hsbhbg.se)

Det är viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening tecknat en kollektiv tilläggsförsäkring, kolla med styrelsen. Du kan läsa mer om bostadsrättsboendet på HSBs hemsida.

# HSB Nordvästra Skåne

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av föreningens styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. HSB Nv Skåne är ett fullserviceföretag med lång erfarenhet med fokus på bostadsrätter. Omfattningen på tjänsterna bestäms i det/de avtal som styrelsen tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av våra medlemmar och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. Huvudinriktningen på verksamheten är tjänster till fastighetsägare såsom drift, underhåll, förvaltning åt bostadsrättsföreningar, renovering och ombyggnad av föreningarnas fastigheter samt nyproduktion av bostäder.

Tjänsterna kan indelas i följande grupper:



**Administrativ förvaltning** innebär att HSB tar hand om det ekonomiska och all administration som är en del av det dagliga i föreningen. Vi har full koll på de juridiska krav som berör föreningens ekonomiska och administrativa frågor. Vi ser alltid till föreningens bästa.

Vi hjälper föreningen med avgifts- och hyresuppbörd, löpande redovisning, budget och flerårsprognoser med resultat och likviditet, bokslut och årsredovisningar, resultatrapportering, analyser, besiktning, uppdatering av underhållsplaner och rådgivning i bostadsrättsfrågor.

Du som är medlem i HSB har också tillgång till vår allmänna rådgivning. Du har t.ex. alltid rätt att ringa HSB juristjour som är öppen vardagar mellan 12 - 14 på telefon 0771-472 472. Du hittar också bra och nyttig information på vår hemsida.

[www.hsbhbg.se](http://www.hsbhbg.se)

**Områdesförvaltning** innebär bl.a. att HSB avlastar styrelsen så allt det dagliga arbetet löper bekymmersfritt. Vi samordnar boende, hyresgäster, entreprenörer och föreningens styrelse.

**Fastighetsskötsel** har som motto *"Det ska märkas att det är HSB!"*. Du som boende ska mötas av en vacker trädgård och rena trapphus.

Det ska vara roligt att komma hem och du ska kunna känna glädje över att bjuda hem dina goda vänner till en välskött bostadsrättsförening.

En välvårdad fastighet med välskötta trädgårdsytor ökar din trivsel och det bidrar dessutom positivt till värdeutvecklingen i föreningen.



**Projektledning ROT** Ibland krävs det lite större åtgärder i fastigheten för att hålla den i gott skick.



HSBs projektledare är utbildade för hela processen från idé och en teknisk utredning till beslutsfattande, upphandling, kvalitetskontroll och besiktning samt garantiåtaganden.

Vi har lång erfarenhet och kan hjälpa föreningen genom snåriga regelverk som styr olika typer av byggprojekt. Vi bistår även styrelsen i det många gånger komplicerade arbetet med korrekt och lättillgänglig information till de boende i föreningen.

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Berga i Helsingborg, org.nr 743000-0922, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2011-09-01 - 2012-08-31.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## Verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Knekten 7, Soldaten 1, Tältet 1 samt Stallet 1 i vilka man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Fastigheterna är geografiskt belägna i Helsingborg med adress: Kadettgatan 2-14 samt Kadettgatan 42-72.

Inflyttning skedde under åren 1966-67. Föreningen har 436 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 36 263 m<sup>2</sup> samt 1 bostadsrättslokal och 107 hyreslokaler på totalt 2 856 m<sup>2</sup>.

Föreningen har 221 garage- och 459 parkeringsplatser.

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 är fullvärdesförsäkrade i Folksam. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

## Väsentliga händelser under året

Stadseenlig fastighetsbesiktning har utförts löpande under året av styrelsen och förvaltare. Besiktning har också utförts 2012-05-21 av Linda Törner, byggkonsult HSB NV Skåne. Inget väsentligt noterades.

Föreningen har under året uppdaterat sin underhållsplan.

Följande underhållsåtgärder/investeringar har bl.a. utförts under året:

- Byte av fläktmotorer till tryckstyrda. Arbetet har slutförts under hösten 2011. Dock återstår injusteringar av ventilationen i ett antal lägenheter.
- Arbete med ventilation i Aktivitetscenter är utfört dock återstår mindre arbeten med brandintyg till kontrollplanen.
- Utredning av uppvärmningssystemet för förbättrad komfort pågår. Beräknas vara klart under 2013.
- Fasadomfogning är påbörjat. Ett provhus är klart.

## Årets resultat och ställning

Årets resultat uppgår till 3 541 255 kr motsvarande resultat föregående år var 1 085 391 kr. Resultat efter disposition av underhåll uppgår till 1 570 643 kr motsvarande resultat föregående år var - 1 053 876 kr. Föreningen har ett antal projekt som ej är slutförda. Dessa finns redovisade i balansräkningen som pågående nyanläggningar. Beloppet uppgår till 4 105 016 kr. Bedömning kommer göras när projekten är färdigställda på hur mycket som kan anses vara värdehöjande och som kan redovisas som en om- och tillbyggnad respektive vad som är underhållskostnad.

## Årets intäkter

Intäkterna har ökat med ca 700 000 kr. Årsavgifterna höjdes 1 januari 2012 med 3 %. Se vidare not 2.

#### *Årets kostnader*

Driftskostnaderna är lägre med ca 473 000 kr jämfört med föregående år. Poster som bl a är lägre är uppvärmning, renhållning, fastighetservice pga mindre snö- och halkbekämpning och förvaltningskostnader. Se vidare not 3.

Löpande underhåll har minskat med ca 387 000 kr jämfört med föregående år och uppgår till 1 181 440 kr. Detta motsvarar ca 2 709 kr per lägenhet ( fg år 3 598 kr per lägenhet). Löpande underhåll består av diverse olika reparationer bla åtgärder i tvättstugorna, spolningsarbete, åtgärder avseende värme, låsarbete, ventilationsarbete och belysning.

Planerat underhåll uppgår till 329 388 kr. Motsvarande belopp föregående år var 1 060 733 kr.

Fastighetsavgiften/skatten är föregående år högre jämfört med detta året vilket förklaras av att fastighetsavgiften/skatten föregående år omfattade 16 månader istället för 12 månader se vidare förklaring under not 4.

Avskrivningarna är ungefär på samma nivå som föregående år.

Räntekostnaderna är också på ungefär samma nivå som föregående år. Ca 36 % av föreningens lånestock löper med rörlig ränta. Motsvarande siffra var föregående år 26 %. För aktuella räntor och bindningstider se vidare not 14.

Reservering till fond för yttre underhåll uppgår till 2 300 000 kr och baseras på föreningens underhållsplan.

#### *Balansställning per 2012-08-31*

På bokslutsdagen uppgick de likvida medlen, det vill säga saldot på föreningens avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne och föreningens handkassa till 6 849 989 kr, vilket kan jämföras med föregående år då likvida medel var 3 553 186 kr.

Som pågående nyanläggning finns byte av fläktmotorer samt injustering, ventilation lokal Aktivitetscentrum, fasadomfogningar, arbete med undercentraler samt kostnader för ombyggnad av lokal. För hittills nedlagda kostnader samt beräknade slutkostnader se not 9.

Amorteringar har gjorts med ca 2 500 000 kr vilket motsvarar ca 2,9 % av den totala låneskulden.

## Ekonomi

	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning, tkr	24 708	24 009	23 360	23 145
Årets resultat, tkr	3 541	1 085	170	-858
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	1 571	-1 054	-739	-27
Balansomslutning, tkr	101 950	101 328	102 469	105 298
Fond för yttre underhåll, tkr	5 019	3 048	-	831
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	636	618	605	594
Driftskostnader, kr/kvm	282	294	290	269
Räntekostnader, kr/kvm	88	88	72	93
Fond för yttre underhåll, kr/kvm	128	78	-	21
Lån, kr/kvm	2 209	2 273	2 337	2 399
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	9 350	9 101	8 855	7 542

Under året har 32 lägenheter överlåtits ca 7 % (enligt inflyttningsdatum). Föregående år var motsvarande siffra 44 lägenheter, 10 %.

## Förväntad framtida utveckling

### Underhåll

Följande större underhållsåtgärder planeras att utföras de kommande 5 -10 åren:

- Stambyte.
- Fogar (PCB), är påbörjat beräknas vara klart omkring år 2016.
- Byte av undercentraler.
- Slutföra pågående projekt se rubrik väsentliga händelser under året.

### Ekonomi

Från den 1 januari 2013 kommer årsavgiften att höjas med 3,5 %. Årsavgiften kommer då att uppgå till i genomsnitt cirka 658,26 kr per m<sup>2</sup> bostadsyta.

Styrelsen vill undvika kraftiga avgiftshöjningar ett enskilt år utan eftersträvar en jämn avgiftsutveckling över tiden.

Under räkenskapsåret 2013 har föreningen lån om ca 11 525 000 kr som ska skrivas om. För att se aktuella räntor på dessa lån se not 14. Rörliga lån uppgår till ca 31 000 000 kr. Dessa två poster motsvarar tillsammans ca 49 % av föreningens totala låneskuld.

### **Mål för verksamheten**

Föreningen har följande mål för sin verksamhet:

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

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.

## Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-02-23. 85 röstberättigade medlemmar är närvarande varav 20 st utgörs av fullmakt.

Föreningen hade vid räkenskapsårets slut 544 medlemmar.

### Styrelse

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Bo Kemberg, ordförande  
Åsa Hovendahl, vice ordförande  
Mats Rosdahl, sekreterare  
Lars Lohmander  
Martin Pettersson, studieorganisatör  
Zoran Dankic  
Katarina Larsson, vice sekreterare

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Mats Rosdahl, Martin Pettersson och Zoran Dankic.

### Revisorer

Revisorer har varit Bo Håkansson med Björn Engdahl som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

### Representanter i HSB Nordvästra Skånes fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Skånes fullmäktige har varit Bo Kemberg och Åsa Hovendahl och som suppleanter har varit Zoran Dankic och Marin Pettersson.

### Valberedning

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

### Information och aktiviteter

*Information till medlemmar och boende*

Informationsblad och informationsmöte avseende budgetinformation.

*Medlemsaktiviteter*

Bingo, cannasta och boule.

## Förslag till föreningens vinst eller förlust

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-543 494,53
Årets resultat	3 541 255,38
<b>Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag</b>	<b>2 997 760,85</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-09-01- 2012-08-31</i>	<i>2010-09-01- 2011-08-31</i>
Nettoomsättning	2	24 708 030	24 009 422
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader	1,3,5	-11 048 320	-11 521 735
Löpande underhåll		-1 181 440	-1 568 624
Planerat underhåll		-329 388	-1 060 733
Fastighetsskatt-avgift	4	-715 000	-913 801
Avskrivningar		-4 476 579	-4 478 072
		<u>-17 750 727</u>	<u>-19 542 965</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>6 957 303</b>	<b>4 466 457</b>
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter	6	31 355	16 316
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-3 447 403	-3 441 198
<b>Resultat före skatt</b>		<b>3 541 255</b>	<b>1 041 575</b>
Inkomstskatt	8	-	43 816
<b>Årets resultat</b>		<b>3 541 255</b>	<b>1 085 391</b>

## Resultatförändring efter disposition av underhåll

Årets resultat	3 541 255	1 085 391
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	329 388	1 060 733
Reservering till fond för yttre underhåll	-2 300 000	-3 200 000
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>	<b>1 570 643</b>	<b>-1 053 876</b>

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.  
Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-08-31</i>	<i>2011-08-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
	9		
Byggnader och mark		16 639 145	17 279 267
Om- och tillbyggnader		74 144 733	77 938 543
Pågående nyanläggningar		4 105 016	2 312 912
Inventarier, verktyg och installationer		58 644	101 291
		<u>94 947 538</u>	<u>97 632 013</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	1 100	1 100
		<u>1 100</u>	<u>1 100</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>94 948 638</u></b>	<b><u>97 633 113</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		6 815 650	3 496 354
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		800	7 429
Övriga fordringar		6 961	7 002
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	143 399	127 757
		<u>6 966 810</u>	<u>3 638 542</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>	12	34 339	56 832
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>7 001 149</u></b>	<b><u>3 695 374</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>101 949 787</u></b>	<b><u>101 328 487</u></b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-08-31</i>	<i>2011-08-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	13		
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Insatser		3 153 400	3 153 400
Fond för yttre underhåll		5 018 935	3 048 323
		<u>8 172 335</u>	<u>6 201 723</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-543 495	341 726
Årets resultat		3 541 255	1 085 390
		<u>2 997 760</u>	<u>1 427 116</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u><b>11 170 095</b></u>	<u><b>7 628 839</b></u>
<b>Skulder</b>			
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	14	86 410 462	88 948 704
		<u>86 410 462</u>	<u>88 948 704</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		912 902	1 139 486
Fond för inre underhåll	15	742 444	886 313
Skatteskulder		315 352	227 623
Övriga skulder		8 789	4 082
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 389 743	2 493 440
		<u>4 369 230</u>	<u>4 750 944</u>
<b>Summa skulder</b>		<u><b>90 779 692</b></u>	<u><b>93 699 648</b></u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>101 949 787</b></u>	<u><b>101 328 487</b></u>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2012-08-31</i>	<i>2011-08-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar, se not 14	95 381 000	95 381 000
<b>Summa</b>	<u><b>95 381 000</b></u>	<u><b>95 381 000</b></u>

## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

### Allmänna redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningen följer Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd om inte annat anges nedan.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Likvidavräkningen mellan bostadsrättsföreningen och HSB Nordvästra Skåne redovisas under Kortfristiga fordringar.

Fond för inre underhåll, medlemmarnas fond, redovisas under Kortfristiga skulder.

### Fordringar

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

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den beräknade ekonomiska livslängden. Följande avskrivningstider har tillämpats:

Anläggningstillgångar	Typ av plan	Antal år
-Byggnader	Rak	50
-Ombyggnader	Rak	10,15,20,25,30,40 resp 50
-Inventarier, verktyg och installationer	Rak	5
-Datorer	Rak	3

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan.

Enligt ny tolkning av föreningens stadgar anser HSB Riksförbund att det är styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till fonden för yttre underhåll. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och disposition ur yttre fond enligt styrelsens beslut år 2012.

### Avsättningar

Avsättningen till fond för inre underhåll har upphört 1/7-2008 enligt stämmobeslut.

### Inkomstskatt

Kapitalinkomster beskattas med 26,3%. Tidigare beskattades även ränteintäkter, men enligt nya direktiv ska ränteintäkter hänförliga till fastigheten ej längre tas upp för beskattning. Föreningen har 2011 fått återbetalning av tidigare inbetald inkomstskatt. Se not 8.

## Noter

### Not 1 Anställda samt arvode- och lönekostnader

#### **Medelantalet anställda**

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret och föregående år.

#### **Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

	2011-09-01- 2012-08-31	2010-09-01- 2011-08-31
Styrelsearvoden	122 000	118 000
Övriga	20 000	24 500
Sociala kostnader	41 908	44 073
<b>Summa</b>	<b>183 908</b>	<b>186 573</b>
<i>I sociala kostnader ingår pensionskostnader med</i>	-	-

### Not 2 Nettoomsättning

	2011-09-01- 2012-08-31	2010-09-01- 2011-08-31
Årsavgifter bostäder	22 841 909	22 247 911
Årsavgifter lokaler	91 320	90 724
Summa årsavgifter	22 933 229	22 338 635
Hyror	1 634 693	1 562 985
Övriga intäkter	140 108	107 802
<b>Summa</b>	<b>24 708 030</b>	<b>24 009 422</b>

Liksom föregående år nettoredo visar vi hyresbortfall tillsammans med hyresintäkterna.

Hyresbortfallet på lokaler uppgår i år till ca 118 000 kr och på parkeringsplatser till ca 263 000 kr. Motsvarande siffror föregående år var: hyresbortfall lokaler ca 188 000 kr och för parkeringsplatser ca 248 000 kr.

### Not 3 Driftskostnader

	2011-09-01- 2012-08-31	2010-09-01- 2011-08-31
El	1 023 852	1 033 639
Uppvärmning	4 172 549	4 266 155
Vatten	1 065 531	953 250
Renhållning	593 868	694 259
Bevakning	151 712	130 745
Fastighetsservice	2 566 688	2 635 823
Förvaltningskostnader	539 866	797 289
Arvoden, löner, ersättningar och sociala kostnader	183 908	186 573
Försäkringspremier	298 037	286 828
Kabel-TV avgift	199 268	240 124
Övrigt	253 041	297 050
<b>Summa</b>	<b>11 048 320</b>	<b>11 521 735</b>

Renhållning: minskning har skett av antalet sopkärl i soprummen.

I posten fastighetsservice ingår följande, materialkostnad fastighetsservice, fastighetsservice enligt avtal, fastighetsservice utöver avtal och fastighetsförvaltning.

I posten förvaltningskostnader ingår följande: kreditupplysningar, kontorsmaterial, diverse förvaltningskostnader, telefon, datakommunikation, arvode extern revisor, stämmor/styrelsemöte, administrativ förvaltning, övriga administrativa tjänster och advokatkostnader.

I posten övrigt ingår bland annat medlemsavgift till HSB, Medlemsavgiften uppgår till ca 248 000 kr. (Förra året redovisades även festlokalen som en kostnad samt som en intäkt, därav det högre beloppet, detta har ändrats från februari månad 2011 då denna lokal är uthyrd).

Föregående år förekom två extra stämmor vilket innebar högre förvaltningskostnader.

#### Not 4 Fastighetsskatt-avgift

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus tas ut med ett fast maxbelopp per bostadslägenhet eller, om det ger en lägre avgift, 0,4 % av taxerat värde för byggnader och mark som hör till bostäderna. För kalenderåret 2012 uppgår maxbeloppet till 1 365 kr. För Brf Berga beräknas fastighetsavgiften utifrån dessa belopp. Fastighetsskatten för lokaler är 1 % av den andel av taxeringsvärdet som hör till lokaler.

Föreningen har brutet räkenskapsår och tidigare har kostnaden för fastighetsavgift och -skatt redovisats för motsvarande period. Enligt rekommendation från Bokföringsnämnden bör inte kostnaden för fastighetsavgift och -skatt periodiseras, vilket innebär att kostnaden från och med förra året redovisades per kalenderår. Förra året omfattades kostnaden därför av sexton månader, det vill säga kostnaden för föreningens räkenskapsår samt september till och med december 2011. I år omfattar skatten 12 månader och avser 1 januari - 31 december 2012.

#### Not 5 Ersättning till revisorer

	2011-09-01- 2012-08-31	2010-09-01- 2011-08-31
BoRevision	18 138	47 062
Föreningsvald revisor	10 000	10 000
<b>Summa</b>	<b>28 138</b>	<b>57 062</b>

Av BoRevisions arvode för år 2011 avser 28 750 kr extra arvode för granskning av halvårsbokslut, granskning av styrelsens förvaltning för perioden 2010-09-01--2011-02-28 samt deltagande på stämma.

#### Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2011-09-01- 2012-08-31	2010-09-01- 2011-08-31
Ränteintäkter	31 355	16 316
<b>Summa</b>	<b>31 355</b>	<b>16 316</b>

#### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2011-09-01- 2012-08-31	2010-09-01- 2011-08-31
Räntekostnader lån	3 447 403	3 440 448
Övriga finansiella kostnader	-	750
<b>Summa</b>	<b>3 447 403</b>	<b>3 441 198</b>

## Not 8 Inkomstskatt

	2011-09-01- 2012-08-31	2010-09-01- 2011-08-31
Inkomstskatt	-	43 816
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>43 816</b>

Tidigare beskattades föreningens ränteintäkter, men enligt nya direktiv ska sådan beskattning inte göras. Under våren 2011 har därför prövning gjorts hos Skatteverket för återbetalning av inbetald inkomstskatt de senaste åren. Föreningen beviljades återbetalning med 43 816 kr.

## Not 9 Materiella anläggningstillgångar

### Byggnader och mark

	2012-08-31	2011-08-31
Ursprungligt anskaffningsvärde		
- Byggnader	32 006 121	32 006 121
- Mark	1 871 579	1 871 579
	<u>33 877 700</u>	<u>33 877 700</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-16 598 433	-15 958 311
- Årets avskrivning enligt plan	-640 122	-640 122
	<u>-17 238 555</u>	<u>-16 598 433</u>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>16 639 145</b>	<b>17 279 267</b>
varav byggnader	14 767 566	15 407 688
varav mark	1 871 579	1 871 579

Enligt nuvarande avskrivningsprinciper är slutåret för fastighetens avskrivning år 2035.

### Om- och tillbyggnader

	2012-08-31	2011-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början:		
Markanläggningar	10 132 221	10 132 221
Balkonger	1 954 530	1 954 530
Sophus/soprum	6 502 581	6 502 581
Övriga om- och tillbyggnader	89 690 105	88 193 970
-Nyanskaffningar , Ombyggnad lokal Fenix år 2011	-	1 496 135
	<u>108 279 437</u>	<u>108 279 437</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-30 340 894	-26 547 042
-Årets avskrivning enligt plan	-3 793 810	-3 793 852
	<u>-34 134 704</u>	<u>-30 340 894</u>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>74 144 733</b>	<b>77 938 543</b>

I övriga om- och tillbyggnader ingår renovering av värmeanläggning, ombyggnad av garage och vicevårdslokal, tak- och fönsterrenovering, isolering av vindar, plattsättning runt källsorteringshus samt kulvertbyte del 1, kulvertbyte del 2, gårdsrenovering del 1, postboxar, kulvertar del 3, gårdar del 2, gårdar del 3 och cylinderbyte.

### **Pågående nyanläggning**

	2012-08-31	2011-08-31
Vid årets början	2 312 912	200 000
Årets anskaffningar, fläktmotorer samt injusteringar	468 730	2 056 595
Årets anskaffningar, ventilation lokal Aktivitetscentrum	931 923	56 317
Årets anskaffningar, fasadomfogningar	207 129	-
Årets anskaffningar, undercentraler	114 209	-
Årets anskaffningar, Ombyggnad lokal	70 113	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>4 105 016</b>	<b>2 312 912</b>

Arbetet med fläktmotorer samt injusteringar beräknas vara klart under räkenskapsåret 2013. De som återstår är injusteringar i ett antal lägenheter.

Ventilation lokal Aktivitetscentrum samt ombyggnad lokal här återstår endast mindre arbeten med bla brandintyg till kontrollplanen.

Arbetet med fogarna kommer pågå under några år och bedöms i nuläget vara färdigt runt 2016.

Kostnaden är svår att uppskatta men beräknas i nuläget till ca 5 000 000 kr inklusive moms denna kostnad är exklusive eventuell marksanering som kan behövas. Utredning om detta pågår.

Kostnaden för undercentralerna uppskattas till ca 6 000 000 kr inklusive moms.

### **Taxeringsvärden på fastigheter**

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	187 000 000	58 000 000	245 000 000
Hyreshus lokaler	7 797 000	4 197 000	11 994 000
<b>Summa</b>	<b>194 797 000</b>	<b>62 197 000</b>	<b>256 994 000</b>

### **Maskiner och inventarier**

	2012-08-31	2011-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	282 830	235 230
-Nyanskaffningar,	-	47 600
	282 830	282 830
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-181 539	-137 441
-Årets avskrivning enligt plan	-42 647	-44 098
	-224 186	-181 539
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>58 644</b>	<b>101 291</b>

Förra årets nyanskaffningar består av sportmatta lokal Fenix.

### **Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2012-08-31	2011-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
-Andelar i Fonus	600	600
<b>Summa</b>	<b>1 100</b>	<b>1 100</b>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-08-31	2011-08-31
Kabel-TV-avgift	16 334	19 179
Ränteintäkt Avräkning HSB Nordvästra Skåne	23 527	9 317
Uppl intäkt festlokal	4 150	-
Förutbetald försäkring	99 388	99 261
<b>Summa</b>	<b>143 399</b>	<b>127 757</b>

### Not 12 Kassa och bank

	2012-08-31	2011-08-31
Handkassa	1 047	10 626
Nordea	30 880	43 938
Övriga särskilda bankkonton	2 412	2 268
<b>Summa</b>	<b>34 339</b>	<b>56 832</b>

### Not 13 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställd BR	3 153 400	-	3 048 323	341 726	1 085 391
Disposition enligt stämmobeslut				1 085 391	-1 085 391
lanspråktagande av fond yttre underhåll			-329 388	329 388	
Reservering till fond yttre underhåll			2 300 000	-2 300 000	
Årets resultat					3 541 255
<b>Vid årets slut</b>	<b>3 153 400</b>	<b>-</b>	<b>5 018 935</b>	<b>-543 495</b>	<b>3 541 255</b>

### Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2012-08-31	2011-08-31
Stadshypotek AB	3,29 %	2013-12-01	2013-12-01	2 127 776	2 226 896
Nordea Hypotek AB	2,98%	rörlig		3 260 803	3 404 143
Nordea Hypotek AB	5,65%	2013-05-15	2013-05-15	2 175 000	2 235 000
Nordea Hypotek AB	5,00 %	2014-04-15	2014-04-15	4 760 750	4 821 750
Nordea Hypotek AB	3,00 %	rörlig		3 666 640	3 849 976
Nordea Hypotek AB	3,95%	2015-01-21	2015-01-21	4 874 990	5 091 658
Nordea Hypotek AB	3,00%	rörlig		3 637 500	3 787 500
Nordea Hypotek AB	3,00%	rörlig		5 750 000	5 750 000
Nordea Hypotek AB	2,95%	rörlig		5 300 000	5 300 000
Nordea Hypotek AB	3,00%	rörlig		1 659 992	1 779 992
Nordea Hypotek AB	3,00%	rörlig		2 625 000	2 700 000
Nordea Hypotek AB	2,95 %	rörlig		2 353 000	2 405 000
Stadshypotek AB	3,67 %	2015-03-01	2015-03-01	4 469 400	4 594 200
Stadshypotek AB	5,18 %	2013-04-30	2013-04-30	4 468 750	4 625 000
Stadshypotek AB	5,64 %	2014-09-01	2014-09-01	2 718 750	2 793 750
Stadshypotek AB	5,49 %	2014-09-30	2014-09-30	2 718 750	2 793 750
Nordea Hypotek AB	3,00 %	rörligt		1 869 992	1 909 992
Stadshypotek AB	3,50 %	2016-06-01	2016-06-01	3 637 460	3 787 480
Stadshypotek AB	2,69 %	2013-06-30	2013-06-30	4 466 314	4 666 322
Stadshypotek AB	4,58 %	2016-04-30	2016-04-30	2 130 995	2 190 999
Stadshypotek AB	3,39 %	2014-10-30	2014-10-30	3 135 525	3 273 873
Stadshypotek AB	3,64 %	2015-10-30	2015-10-30	3 135 524	3 273 872
Stadshypotek AB	4,49 %	2016-03-01	2016-03-01	5 779 771	5 879 747
Stadshypotek AB	4,54 %	2016-03-01	2016-03-01	5 687 780	5 807 804
<b>Summa</b>				<b>86 410 462</b>	<b>88 948 704</b>

Under nästa räkenskapsår beräknas föreningen amortera ca 2 500 000 kr varför denna del av låneskulden kan betraktas som kortfristig.



**Ställda säkerheter till kreditinstitut**

	2012-08-31	2011-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	95 381 000	95 381 000
<b>Summa</b>	<b>95 381 000</b>	<b>95 381 000</b>

**Not 15 Fond för inre underhåll**

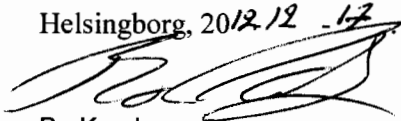
	2012-08-31	2011-08-31
Vid årets början	886 313	1 061 975
Uttag under året	-143 869	-175 662
<b>Vid årets slut</b>	<b>742 444</b>	<b>886 313</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

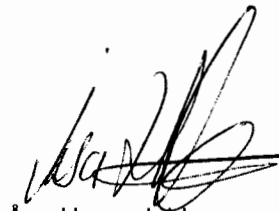
	2012-08-31	2011-08-31
Revisionsarvoden BoRevision	18 312	18 312
Styrelsearvoden/revisionsarvoden och sociala avgifter	101 727	94 380
Upplupen kostnad Brandörrar lokal Aktivitetscentrum	-	77 390
Kredit ComHemfaktura	-	489
Räntekostnader lån	338 221	444 990
Förutbetalda avgifter och hyror	1 931 483	1 857 879
<b>Summa</b>	<b>2 389 743</b>	<b>2 493 440</b>

**Underskrifter**

Helsingborg, 2012-12-12



Bo Kemberg



Asa Hovendahl



Mats Rosdahl



Martin Pettersson

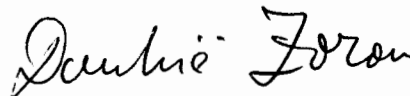
Zoran Dankic



Lars Lohmander



Katarina Larsson



Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 20 12-12-18



Bo Håkansson  
Av föreningen vald revisor



Per-Erik Gillberg  
BoRevision AB  
Utsedd av HSB Riksförbund

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Berga i Helsingborg, organisationsnummer 743000-0922.

### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Berga i Helsingborg för år 2011-09-01--2012-08-31.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

#### *Revisorernas ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### *Uttalanden*

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 2012 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.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Berga i Helsingborg, för år 2011-09-01--2012-08-31.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

*Revisorernas ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

*Uttalanden*

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

Helsingborg 18/12 2012



Bo Håkansson  
Av föreningen vald revisor



Per-Erik Gillberg  
BoRevision AB  
Utsedd av HSB Riksförbund







# Information om årsredovisningen

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

**Förvaltningsberättelsen** 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.

Den ena sidan visar föreningens tillgångar, d.v.s. var de bokförda tillgångsvärdena finns i föreningen. Det kan till exempel vara bokförda värden i byggnader och mark, fordringar och föreningens banktillgodohavanden.

På den andra sidan visas skulder och eget kapital, d.v.s. hur tillgångarna har finansierats eller var pengarna kommer ifrån. Här finns föreningens upplåtelseavgifter, fond för yttre underhåll, föreningens samlade resultat, banklån samt kortfristiga skulder som t.ex. inkomna men på bokslutsdagen ej betalda fakturor.

**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. Byggnader kan exempelvis skrivas av på femtio år.

**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 & avlopp.

**Eget kapital** kan utgöras 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 utomstående är skyldiga föreningen

**Kontoplan** är det system som föreningen använder för att särskilja olika typer av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader.

**Kortfristiga skulder** betalas inom ett år.

**Likvida medel** är kontanta pengar, banktillgodohavanden och HSB i avräkning.

**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. kontanter, bankmedel 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.

---

Materialet sammanställt av HSB Nordvästra Skåne



[www.hsbhbg.se](http://www.hsbhbg.se)