



ÅRSREDOVISNING 2013
HSB Bostadsrättsförening
Berga
i Helsingborg



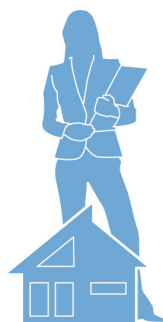
Bostadsrättsföreningen

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

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

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 2012-09-01 - 2013-08-31.

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 m² samt 1 bostadsrättslokal och 106 hyreslokaler på totalt 2 995 m².

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts löpande under året av styrelsen och förvaltare. Garagebesiktning är också utförd och analys av besiktningsrapport pågår. Vid besiktningen konstaterades:

- Visst renoveringsbehov förekommer för entréer avseende utvändiga klinker.
- Komplettering av rabatter med växter behöver åtgärdas. Detta kommer utföras löpande efter fasadomfogningen är klar.
- Byggnaderna bedöms vara i gott skick.

Föreningen har under året uppdaterat sin underhållsplan.

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

-Byte av fläktmotorer till tryckstyrda är slutfört. Kostnaden på 2 725 tkr är bokförd som om- och tillbyggnad i balansräkningen, avskrivningstid är 20 år. Dessutom förekommer kostnader för justeringar och åtgärder i några lägenheter. Kostnaderna för detta t.o.m. 2013-08-31 är 236 tkr. Kostnaden är bokförd som planerat underhåll. De sista justeringarna väntas vara klara under 2014.

-Åtgärder ventilation i Aktivitetscenter är slutfört. Kostnaden på 1 025 tkr är bokförd som en om- och tillbyggnad i balansräkningen. Avskrivningstid 20 år.

-Fasadomfogning är påbörjat 2013 och utförs i tre etapper och beräknas vara klart runt år 2016. Hittills nedlagda kostnader är bokförda som planerat underhåll (1 948 tkr).

-Arbete med nya undercentraler, radiatorventiler samt termostater pågår och beräknas vara klart i början av år 2014. Denna post finns redovisad i balansräkningen som pågående nyanläggning. Per 2013-08-31 uppgår kostnaderna till 4 895 tkr.

-Förundersökning och statusbesiktning av alla lägenheter inför stambyte är utfört och under hösten är även förprojektering påbörjad. Nedlagda kostnader t.om. 2013-08-31 uppgår till 665 tkr. Denna post finns redovisad som pågående nyanläggning.

Årets resultat och ställning

Årets resultat uppgår till 1 278 842 kr motsvarande resultat föregående år var 3 541 255 kr. Resultat efter disposition av underhåll uppgår till 1 355 114 kr motsvarande resultat föregående år var 1 570 643 kr. Under året förekommer bl. a. mer kostnader för planerat underhåll.

Årets intäkter

Intäkterna har ökat med ca 880 000 kr. Årsavgifterna höjdes 1 januari 2013 med 3,5 %. Se vidare not 2.

Årets kostnader

Driftskostnaderna är högre med ca 706 000 kr jämfört med föregående år. Poster som bl. a. är högre är uppvärmning, vatten/avlopp och arvoden. På stämman i februari höjdes arvodet från 3 prisbasbelopp till 5 prisbasbelopp. Se vidare not 1.

Löpande underhåll har ökat med ca 348 000 kr jämfört med föregående år och uppgår till 1 529 573 kr. Detta motsvarar ca 3 508 kr per lägenhet (fg år 2 709 kr per lägenhet). Löpande underhåll består av diverse olika reparationer bl.a. åtgärder i tvättstugorna, åtgärder avseende värme, ventilationsarbete, utemiljö, belysning, justering dörrar och vattenskador. Denna post kan variera en del mellan åren.

Planerat underhåll uppgår till 3 076 272 kr. De största posterna är arbete med fasadomfogning, ventilation och ny fjärrvärmecentral i Aktivitetscentrum (287 tkr). Planerat underhåll uppgick föregående år till 329 388 kr.

Fastighetsavgiften/skatten är något lägre jämfört med föregående år. Föreningen har erhållit nya taxeringsvärden för år 2013. Maxbeloppet per lägenhet har sänkts från 1365 kr till 1210 kr. Se vidare not 5.

Avskrivningarna har minskat totalt med ca 245 000 kr vilket beror på att vissa poster är slutavskrivna såsom balkonger och ombyggnad garage och vicevärdslokal från 1993. Nya avskrivningskostnader förekommer på fläktmotorer och ventilation Aktivitetslokal.

Räntekostnaderna har minskat med ca 286 000 kr och beror på att omplaceringar har skett under året till lägre räntor jämfört med tidigare. Omplacering har skett från rörliga lån till bundna se vidare not 14.

Reservering till fond för yttre underhåll uppgår till 3 000 000 kr och baseras på föreningens underhållsplan. Reserveringen omfattar inte kommande investeringar såsom exempelvis stammar/badrum.

Balansställning per 2013-08-31

På bokslutsdagen uppgick de likvida medlen, det vill säga saldot på föreningens avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne och föreningens handkassa till 6 234 188 kr, vilket kan jämföras med föregående år då likvida medel var 6 849 989 kr.

Under året har fläktmotorer och ventilation Aktivitetscentrum bokförts som om- och tillbyggnad i balansräkningen.

Som pågående nyanläggning finns fasadomfogning och nedlagda kostnader för stambyte. Se vidare not 9.

Amorteringar har gjorts med ca 2 666 000 kr vilket motsvarar ca 3,2 % av den totala låneskulden.

Ekonomi

	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, tkr	25 587	24 708	24 009	23 360
Årets resultat, tkr	1 279	3 541	1 085	170
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	1 355	1 571	-1 054	-739
Balansomslutning, tkr	102 601	101 950	101 328	102 469
Fond för yttre underhåll, tkr	4 943	5 019	3 048	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	658	636	618	605
Driftskostnader, kr/kvm	300	282	294	290
Räntekostnader, kr/kvm	81	88	88	72
Fond för yttre underhåll, kr/kvm	126	128	78	-
Lån, kr/kvm	2 141	2 209	2 273	2 337
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	8 559	9 350	9 101	8 855

Under året har 40 lägenheter överlåtits ca 9 % (enligt inflyttningsdatum). Föregående år var motsvarande siffra 32 lägenheter, 7 %.

Förväntad framtida utveckling

Underhåll

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

- Stambyte. Förprojektering/undersökning pågår.
- Fasadomfogning (PCB), är påbörjat beräknas vara klart omkring år 2016. Sannolikt tillkommer viss sanering av mark också. Kostnaden för detta är i dagsläget svår att uppskatta då det påverkas av mängden smittad mark och val av saneringsmetod.
- Byte av undercentraler pågår och kommer slutföras i början av år 2014.

Ekonomi

Från den 1 oktober 2013 har årsavgiften höjts med 3,5 %. Årsavgiften uppgår efter höjningen till i genomsnitt cirka 681,03 kr per m² bostadsyta.

Styrelsen vill undvika kraftiga avgiftshöjningar ett enskilt år utan eftersträvar en jämn avgiftsutveckling över tiden. Inför ett stambyte kommer uppdaterade prognoser tas fram.

Enligt föreningens underhållsplan finns de närmaste tio årens kostnader för underhåll/investeringar till följande (avrundat till Tkr):

2014-2015:	12 852 tkr
2016-2017:	7 105 tkr
2018-2019:	2 801 tkr
2020-2021:	7 134 tkr
2022-2023:	5 023 tkr

Observera att av ovan belopp är vissa åtgärder investeringar dock är stambyte/badrensreoveringar ej med i ovan belopp.

Föreningens reservering till yttre fond uppgår till 3 300 000 kr för år 2014 och baseras på ett genomsnittligt reserveringsbehov på 10 och 20 års sikt enligt föreningens underhållsplan.

Under räkenskapsåret 2014 har föreningen lån om ca 11 645 000 kr som ska skrivas om. För att se aktuella räntor på dessa lån se not 14.

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 deltagar 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 2013-02-14. 69 röstberättigade medlemmar är närvarande varav 14 st utgörs av fullmakt.

Styrelse

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Åsa Hofvendahl, ordförande
Katarina Larsson, vice ordförande
Mats Rosdahl, sekreterare
Bo Kemberg
Lars Lohmander
Martin Pettersson, studieorganisatör
Zoran Dankic t.o.m. 2013-05-06

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Åsa Hofvendahl, Katarina Larsson, Lars Lohmander och Bo Kemberg.

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 Åsa Hofvendahl och Katarina Larsson och som suppleant har varit Mats Rosdahl.

Valberedning

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

Information och aktiviteter

Nyhetsbrev
Information om PCB-sanering.

Medlemsaktiviteter

Bingo, canasta och boule.

Förslag till föreningens vinst eller förlust

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	3 074 032,85
Årets resultat	<u>1 278 841,84</u>
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	4 352 874,69

Styrelsen föreslår följande disposition:

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-09-01- 2013-08-31	2011-09-01- 2012-08-31
Nettoomsättning	2	25 587 110	24 708 030
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	1,3,6	-11 754 082	-11 048 320
Löpande underhåll	4	-1 529 573	-1 181 440
Planerat underhåll		-3 076 272	-329 388
Fastighetsskatt-avgift	5	-618 330	-715 000
Avskrivningar		-4 231 721	-4 476 579
		<u>-21 209 978</u>	<u>-17 750 727</u>
Rörelseresultat		4 377 132	6 957 303
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	62 669	31 355
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-3 160 959	-3 447 403
Resultat före skatt		1 278 842	3 541 255
Årets resultat		1 278 842	3 541 255

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Årets resultat	1 278 842	3 541 255
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	3 076 272	329 388
Reservering till fond för yttre underhåll	<u>-3 000 000</u>	<u>-2 300 000</u>
Resultat efter disposition av underhåll	1 355 114	1 570 643

lanspråktagande 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>2013-08-31</i>	<i>2012-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
	9		
Byggnader och mark		15 999 023	16 639 145
Om- och tillbyggnader		74 330 288	74 144 733
Pågående nyanläggningar		5 559 360	4 105 016
Inventarier, verktyg och installationer		37 806	58 644
		<u>95 926 477</u>	<u>94 947 538</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	1 100	1 100
		<u>1 100</u>	<u>1 100</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>95 927 577</u>	<u>94 948 638</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		6 173 672	6 815 650
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		12 692	800
Övriga fordringar		264 673	6 961
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	162 058	143 399
		<u>6 613 095</u>	<u>6 966 810</u>
Kassa och bank	12	60 516	34 339
Summa omsättningstillgångar		<u>6 673 611</u>	<u>7 001 149</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>102 601 188</u>	<u>101 949 787</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-08-31</i>	<i>2012-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 153 400	3 153 400
Fond för yttre underhåll		4 942 663	5 018 935
		<u>8 096 063</u>	<u>8 172 335</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 074 033	-543 495
Årets resultat		1 278 842	3 541 254
		<u>4 352 875</u>	<u>2 997 759</u>
Summa eget kapital		12 448 938	11 170 094
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	83 743 790	86 410 462
		<u>83 743 790</u>	<u>86 410 462</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		3 332 744	912 902
Fond för inre underhåll	15	629 276	742 445
Skatteskulder		224 254	315 352
Övriga skulder		11 780	8 789
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 210 406	2 389 743
		<u>6 408 460</u>	<u>4 369 231</u>
Summa skulder		90 152 250	90 779 693
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		102 601 188	101 949 787

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2013-08-31</i>	<i>2012-08-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar, se not 14	95 381 000	95 381 000
Summa	95 381 000	95 381 000

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:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Typ av plan</i>	<i>Antal år</i>
-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.

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

	2012-09-01- 2013-08-31	2011-09-01- 2012-08-31
Styrelsearvoden	176 000	122 000
Revisionsarvode föreningsvald revisor	10 000	10 000
Valberedning	5 000	5 000
Flaggarvode	11 520	5 000
Sociala kostnader	61 517	41 908
Ledarskapsutbildning för styrelsen	41 523	-
Summa	305 560	183 908
<i>I sociala kostnader ingår pensionskostnader med</i>	-	-

Styrelsearvodet är från stämman i februari 2013, 5 prisbasbelopp. Ett prisbasbelopp 2013 är 44 500 kr.

Styrelsearvodet är från stämman i februari 2012, 3 prisbasbelopp. Ett prisbasbelopp 2012 är 44 000 kr.

(Beräkning 2013 års styrelsearvode är $3 \cdot 44\,000 \text{ kr} = 132\,000 \text{ kr} / 2$ (ett halvår) = 66 000 kr och för andra halvåret $5 \cdot 44\,500 \text{ kr} = 222\,500 \text{ kr} / 2$ (ett halvår) = 111 250 kr, max totalt 177 250 kr (66 000 kr + 111 250 kr).

Notera att denna not även ingår som en del i not 3, se "löner och arvoden".

Not 2 Nettoomsättning

	2012-09-01- 2013-08-31	2011-09-01- 2012-08-31
Årsavgifter bostäder	23 604 109	22 841 909
Årsavgifter lokaler	93 448	91 320
Summa årsavgifter	23 697 557	22 933 229
Hyrer	1 785 360	1 634 693
Övriga intäkter	104 193	140 108
Summa	25 587 110	24 708 030

Liksom föregående år nettoredovisar vi hyresbortfall tillsammans med hyresintäkterna.

Hyresbortfallet på lokaler uppgår i år till ca 122 000 kr och på parkeringsplatser till ca 265 000 kr. Motsvarande siffror föregående år var: hyresbortfall lokaler ca 118 000 kr och för parkeringsplatser ca 263 000 kr.

Not 3 Driftskostnader

	2012-09-01- 2013-08-31	2011-09-01- 2012-08-31
El	1 002 005	1 023 852
Uppvärmning	4 409 719	4 172 549
Vatten	1 325 053	1 065 531
Renhållning	607 084	593 868
Fastighetsservice	2 379 419	2 370 858
Försäkring	302 187	298 037
Kommunikation	220 509	212 788
Förvaltning	946 305	879 237
Medlemsverksamhet	256 241	247 692
Löner och arvoden	305 560	183 908
Summa	11 754 082	11 048 320

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

I posten förvaltning ingår följande: kreditupplysningar, kontorsmaterial, diverse förvaltningskostnader, telefon, datakommunikation, arvode extern revisor, stämmor/styrelsemöte, administrativ förvaltning, övriga administrativa tjänster, advokatkostnader och fastighetsförvaltning. (Fastighetsförvaltning redovisades förra året under posten fastighetsservice).

I posten medlemsverksamhet ingår bland annat medlemsavgift till HSB, Medlemsavgiften HSB uppgår till ca 252 000 kr.

Not 4 Löpande underhåll

	2012-09-01- 2013-08-31	2011-09-01- 2012-08-31
Löpande underhåll	616 102	889 114
Löpande underhåll tvättstugor	101 680	72 584
Löpande underhåll vatten/avlopp	179 407	52 795
Löpande underhåll värme/ventilation	183 650	149 337
Löpande underhåll utemiljö	309 837	17 610
Löpande underhåll belysning	138 897	-
Summa	1 529 573	1 181 440

Not 5 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, 0,3 % av taxerat värde för byggnader och mark som hör till bostäderna. För kalenderåret 2013 uppgår maxbeloppet till 1 210 kr. För Brf Berga beräknas fastighetsavgiften utifrån dessa belopp.

Fastighetsskatten för lokaler är 1 % av den andel av taxeringsvärdet som hör till lokaler.

Not 6 Ersättning till revisorer

	2012-09-01- 2013-08-31	2011-09-01- 2012-08-31
BoRevision	19 013	18 138
Föreningsvald revisor	10 000	10 000
Summa	29 013	28 138

Notera att arvode även ingår som en del av förvaltningskostnaderna i not tre och i löner och arvoden och detta är enbart en specifikation av det totala arvodet för revision.

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2012-09-01- 2013-08-31	2011-09-01- 2012-08-31
Ränteintäkter	62 669	31 355
Summa	62 669	31 355

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2012-09-01- 2013-08-31	2011-09-01- 2012-08-31
Räntekostnader lån	3 157 499	3 447 403
Övriga finansiella kostnader	3 460	-
Summa	3 160 959	3 447 403

Not 9 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2013-08-31	2012-08-31
Ursprungligt anskaffningsvärde		
- Byggnader	32 006 121	32 006 121
- Mark	1 871 579	1 871 579
	33 877 700	33 877 700
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-17 238 555	-16 598 433
- Årets avskrivning enligt plan	-640 122	-640 122
	-17 878 677	-17 238 555
Planenligt restvärde vid årets slut	15 999 023	16 639 145
varav byggnader	14 127 444	14 767 566
varav mark	1 871 579	1 871 579

Enligt nuvarande avskrivningsprinciper är slutåret för fastighetens avskrivning år 2035.

Om- och tillbyggnader

	2013-08-31	2012-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början:		
Markanläggningar	10 132 227	10 132 227
Balkonger	1 954 530	1 954 530
Sophus/soprum	6 502 581	6 502 581
Övriga om- och tillbyggnader	89 690 099	89 690 105
-Nyanskaffningar:		
Ventilation Aktivitetscentrum	1 025 404	-
Fläktmotorer	2 725 325	-
	112 030 166	108 279 443
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-34 134 704	-30 340 894
-Årets avskrivning enligt plan	-3 565 174	-3 793 810
	-37 699 878	-34 134 704
Planenligt restvärde vid årets slut	74 330 288	74 144 739

I övriga om- och tillbyggnader ingår renovering av värmeanläggning, ombyggnad av garage och vicevärdlokal, 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, cylinderbyte, Ombyggnad festlokal och ombyggnad lokal Aktivitetscentrum.

Pågående nyanläggning

	2013-08-31	2012-08-31
Vid årets början	4 105 016	2 312 912
Årets anskaffningar, fläktmotorer samt injusteringar	-	468 730
Årets anskaffningar, ventilation lokal Aktivitetscentrum	93 481	931 923
Årets anskaffningar, fasadomfogningar	1 740 372	207 129
Årets anskaffningar, undercentraler	4 780 526	114 209
Årets anskaffningar, ombyggnad lokal	-	70 113
Årets anskaffningar, stambyte	664 625	-
Årets anskaffningar, ventilationsutredning	235 962	-
Överfört till om- och tillbyggnader, ventilation aktivitetscentrum	-1 025 404	-
Överfört till om- och tillbyggnader, fläktmotorer	-2 725 325	-
Kostnadsfört som underhåll, fasadomfogningar	-1 947 501	-
Kostnadsfört, ombyggnad lokal	-70 113	-
Kostnadsfört, åtgärder ventilation	-235 962	-
Kostnadsfört, ventilation lokal	-56 317	-
Vid årets slut	5 559 360	4 105 016

Arbetet med fogarna kommer pågå under några år och utförs i tre etapper och bedöms 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. Hittills nedlagda kostnader avseende fogarbetet är kostnadsfört enligt ovan.

De som finns som pågående arbete vid årets slut är undercentraler 4 894 735 kr och nedlagda kostnader för stambyte på 664 625 kr. Totalt 5 559 360 kr. Kostnaden för undercentralerna uppskattas till ca 6 000 000 kr inklusive moms. Åtgärder ventilation pågår och beräknas vara klart under 2014.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	182 000 000	72 000 000	254 000 000
Hyreshus lokaler	6 160 000	2 917 000	9 077 000
Summa	188 160 000	74 917 000	263 077 000

Maskiner och inventarier

	2013-08-31	2012-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	282 830	282 830
Ipad	5 587	-
	<u>288 417</u>	<u>282 830</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-224 186	-181 539
-Årets avskrivning enligt plan	-26 425	-42 647
	<u>-250 611</u>	<u>-224 186</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	37 806	58 644

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2013-08-31	2012-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
-Andelar i Fonus	600	600
Summa	1 100	1 100

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-08-31	2012-08-31
Kabel-TV-avgift	16 822	16 334
Rondbevakning	5 800	-
Ränteintäkt Avräkning HSB Nordvästra Skåne	38 037	23 527
Uppl intäkt festlokal		4 150
Förutbetald försäkring	101 399	99 388
Summa	162 058	143 399

Not 12 Kassa och bank

	2013-08-31	2012-08-31
Handkassa	181	1 047
Nordea	57 769	30 880
Övriga särskilda bankkonton, Fonus	2 566	2 412
Summa	60 516	34 339

Not 13 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställd BR	3 153 400	-	5 018 935	-543 494	3 541 255
Disposition enligt stämmobeslut				3 541 255	-3 541 255
Ianspråktagande av fond yttre underhåll			-3 076 272	3 076 272	
Reservering till fond yttre underhåll			3 000 000	-3 000 000	
Årets resultat					1 278 842
Vid årets slut	3 153 400	-	4 942 663	3 074 033	1 278 842

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2013-08-31	2012-08-31
Stadshypotek AB	3,29 %	2013-12-01	2013-12-01	2 068 304	2 127 776
Nordea Hypotek AB	2,98%	rörlig		-	3 260 803
Nordea Hypotek AB	5,65%	2013-05-15	2013-05-15	-	2 175 000
Nordea Hypotek AB	5,00 %	2014-04-15	2014-04-15	4 699 750	4 760 750
Nordea Hypotek AB	3,00 %	rörlig		-	3 666 640
Nordea Hypotek AB	3,95%	2015-01-21	2015-01-21	4 658 322	4 874 990
Nordea Hypotek AB	3,00%	rörlig		-	3 637 500
Nordea Hypotek AB	3,00%	rörlig		-	5 750 000
Nordea Hypotek AB	2,95%	rörlig		-	5 300 000
Nordea Hypotek AB	3,00%	rörlig		-	1 659 992
Nordea Hypotek AB	3,00%	rörlig		-	2 625 000
Nordea Hypotek AB	2,95 %	rörlig		-	2 353 000
Stadshypotek AB	3,67 %	2015-03-01	2015-03-01	4 344 600	4 469 400
Stadshypotek AB	2,58 %	2017-04-30	2017-04-30	4 343 750	4 468 750
Stadshypotek AB	5,64 %	2014-09-01	2014-09-01	2 643 750	2 718 750
Stadshypotek AB	5,49 %	2014-09-30	2014-09-30	2 643 750	2 718 750
Nordea Hypotek AB	3,00 %	rörligt		-	1 869 992
Stadshypotek AB	3,50 %	2016-06-01	2016-06-01	3 487 440	3 637 460
Stadshypotek AB	2,54 %	2015-06-30	2015-06-30	4 266 306	4 466 314
Stadshypotek AB	4,58 %	2016-04-30	2016-04-30	2 070 991	2 130 995
Stadshypotek AB	3,39 %	2014-10-30	2014-10-30	2 997 177	3 135 525
Stadshypotek AB	3,64 %	2015-10-30	2015-10-30	2 997 176	3 135 524
Stadshypotek AB	4,49 %	2016-03-01	2016-03-01	5 679 795	5 779 771
Stadshypotek AB	4,54 %	2016-03-01	2016-03-01	5 567 756	5 687 780
Stadshypotek AB	2,27 %	2014-01-30	2014-01-30	4 880 000	-
Stadshypotek AB	2,49 %	2015-01-30	2015-01-30	4 679 924	-
Stadshypotek AB	2,88 %	2017-01-30	2017-01-30	9 800 000	-
Stadshypotek AB	3,09 %	2018-01-30	2018-01-30	9 800 000	-
Stadshypotek AB	2,79 %	2018-04-30	2018-04-30	2 114 999	-
Summa				83 743 790	86 410 462

Under nästa räkenskapsår beräknas föreningen amortera ca 2 700 000 kr varför denna del av låneskulden kan betraktas som kortfristig.

Under året förekommer en del omplaceringar av lån från Nordea till Stadshypotek.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2013-08-31	2012-08-31
Uttaga fastighetsinteckningar	95 381 000	95 381 000
Summa	95 381 000	95 381 000

Not 15 Fond för inre underhåll

	2013-08-31	2012-08-31
Vid årets början	742 445	886 313
Uttag under året	-113 169	-143 868
Vid årets slut	629 276	742 445

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-08-31	2012-08-31
Revisionsarvoden BoRevision	19 012	18 312
Styrelsearvoden/revisionsarvoden och sociala avgifter	-	101 727
Räntekostnader lån	240 616	338 221
Förutbetalda avgifter och hyror	1 950 778	1 931 483
Summa	2 210 406	2 389 743

Utbetalning av styrelsearvode och arvode till föreningsvald revisor har skett innan 2013-08-31 därav inget upplupet arvode.

Underskrifter

Helsingborg, 2013-12-20.

Asa Hofvehandl

Katarina Larsson

Mats Rosdahl

Bo Kemberg

Lars Lohmander

Martin Pettersson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2014-01-19.

Bo Håkansson
Av föreningen vald revisor

Per-Erik Gillberg
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Berga i Helsingborg, org.nr 743000-0922.

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Berga i Helsingborg för 2012-09-01 - 2013-08-31.

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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsred. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsred i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn 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 på bokslutsdagen 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Berga i Helsingborg för perioden 2012-09-01 - 2013-08-31.

Ycb

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 bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

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

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 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 19/1 2014



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