

# ÅRSREDOVISNING 2014

HSB Bostadsrättsförening

## Berga

i Helsingborg



HSB – där möjligheterna bor

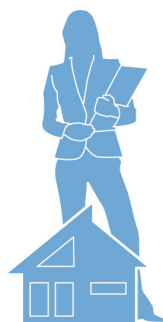
# Bostadsrättsföreningen

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 2013-09-01 - 2014-08-31.

# 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 104 hyreslokaler på totalt 2 873 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.

## Genomförda större investeringar

2002 tak och fönsterbyte  
2003 vindisolering  
2005 sophus  
2005 plattsättning runt sophus  
2006 ombyggnad p-platser  
2006-2009 kulvertar och gårdsrenoveringar  
2009 cylinderbyte  
2010-2011 ombyggnad lokal Aktivitetscentrum och festlokal  
2013 fläktar  
2014 undercentraler

## Väsentliga händelser under året

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts löpande under året av styrelsen och förvaltare.

Underhållsplanen är uppdaterad.

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

-Nya undercentraler, radiatorventiler samt termostater. Total kostnad ca 6 390 000 kr. Av dessa kostnader är 2 500 000 kr bokförd som om- och tillbyggnad. Resterande del som planerat underhåll. Avskrivningstid uppgår till 20 år för den del som är bokad som en investering.

-Fasadomfogning är påbörjat 2013 och utförs i tre etapper och beräknas vara klart runt år 2016. Hittills nedlagda kostnader är bokförda som planerat underhåll. Kostnaderna för år 2013 uppgår till 1 948 000 kr och år 2014 till 2 608 000 kr. Den totala kostnaden för dessa

två år är 4 556 000 kr. Total kostnad beräknas till ca 6 000 000 kr förutom marksaneringen.  
-Förprojektering inför stambyte. Nedlagda kostnader t.om. 2014-08-31 uppgår till 2 858 000 kr. Denna post finns redovisad som pågående nyanläggning i balansräkningen.  
-Nytt passagesystem till soprum, garage och bilvård.

### **Årets resultat och ställning**

Årets resultat uppgår till - 1 762 533 kr motsvarande resultat föregående år var 1 278 842 kr. Att årets resultat är lägre jämfört med föregående år beror på att det förekommer mer kostnader för planerat underhåll.  
Resultat efter disposition av underhåll uppgår till 2 783 959 kr motsvarande resultat föregående år var 1 355 114 kr.

### **Årets intäkter**

Intäkterna har ökat med ca 940 000 kr. Årsavgifterna höjdes 1 oktober 2013 med 3,5 %. Se vidare not 2.

### **Årets kostnader**

Driftskostnaderna är lägre med ca 655 000 kr jämfört med föregående år. Det är framförallt värmekostnaderna som är lägre. Se vidare not 3

Löpande underhåll är ungefär på samma nivå som föregående år. Kostnaden för löpande underhåll uppgår till ca 1 505 000 kr.

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. Se not 4.

Planerat underhåll uppgår till ca 7 845 000 kr. De största posterna är arbete med undercentraler och fasadomfogning.

Fastighetsavgiften/skatten är ungefär på samma nivå som föregående år. Se vidare not 5.

Avskrivningarna har ökat med ca 125 000 kr och beror på att det numer förekommer avskrivningskostnader på den del av åtgärderna med undercentralerna som är bedömda som investeringar. Avskrivningstiden är 20 år.

Räntekostnaderna har minskat med ca 270 000 kr och beror b.l.a. på att omplaceringar har skett under året till lägre räntor jämfört med tidigare. Se vidare not 14.

Reservering till fond för yttre underhåll uppgår till 3 300 000 kr och baseras på föreningens underhållsplan. Reserveringen omfattar inte kommande investeringar såsom exempelvis stammar/badrum då denna investering kommer bokföras som en om- och tillbyggnad.

### **Balansställning per 2014-08-31**

På bokslutsdagen uppgick de likvida medlen, det vill säga saldot på föreningens avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne och föreningens handkassa till 4 623 945 kr, vilket kan jämföras med föregående år då likvida medel var 6 234 188 kr.

Under året har den del av arbetet med undercentralerna som bedömts som investering, 2 500 000 kr bokförts som om- och tillbyggnad i balansräkningen.  
Som pågående nyanläggning finns nedlagda kostnader för stambyte. Se vidare not 9.

Amorteringar har gjorts med ca 2 970 000 kr vilket motsvarar ca 3,2 % av den totala låneskulden.

## Ekonomi

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	26 529	25 587	24 708	24 009
Årets resultat, tkr	-1 763	1 279	3 541	1 085
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	2 784	1 355	1 571	-1 054
Balansomslutning, tkr	96 219	102 601	101 950	101 328
Fond för yttre underhåll, tkr	396	4 943	5 019	3 048
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	681	658	636	618
Driftskostnader, kr/kvm	283	300	282	294
Räntekostnader, kr/kvm	74	81	88	88
Fond för yttre underhåll, kr/kvm	10	126	128	78
Lån, kr/kvm	2 057	2 141	2 209	2 273
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	8 131	8 559	9 350	9 101

Under året har 41 lägenheter överlåtits ca 9 % (enligt inflyttningsdatum). Föregående år var motsvarande siffra 40 lägenheter, 9 %.

## Förväntad framtida utveckling

### Underhåll

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

-Stambyte och badrumsrenovering. Entreprenaden är ej påbörjad. Start planeras till februari 2015. Finansiering sker med egna medel samt med nya lån. I september 2014 var det extrastämman med anledning av kommande stambyte.

-Tvättstugor.

-Omdragning stigarledningar (el).

-Nya värmestammar till badrum.

-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.

-Passagesystem.

-OVK (obligatorisk ventilationskontroll) kommer att utföras 2015 och framåt.

### Ekonomi

Från den 1 oktober 2014 har årsavgiften höjts med 5 %. Årsavgiften uppgår efter höjningen till i genomsnitt cirka 715,34 kr per m<sup>2</sup> bostadsyta.

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

2015-2016:	4 537 tkr (bl.a. fogar)
2017-2018:	5 416 tkr
2019-2020:	3 221 tkr
2021-2022:	12 013 tkr (bl.a. åtgärder på balkonger/skärtak och tak)
2023-2024:	567 tkr

Föreningens reservering till yttre fond uppgår till 2 900 000 kr för år 2015 och baseras på ett genomsnittligt reserveringsbehov på 10 och 20 års sikt enligt föreningens underhållsplan. Observera att kostnaderna för bl.a. stambyte inte ingår ovan utan denna kostnad anses vara en investering.

### Nytt redovisningsregelverk

Nytt regelverk innebär att föreningens årsredovisning från och med år 2015 kommer att upprättas enligt ett så kallat K-regelverk (kategori 2 och 3).

### **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. 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.

### **Föreningsfrågor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-02-24. 84 röstberättigade medlemmar är närvarande varav 10 st utgörs av fullmakt.

### **Styrelse**

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Martin Pettersson, ordförande  
Katarina Larsson, vice ordförande  
Mats Rosdahl, sekreterare  
Bo Kemberg  
Åsa Hofvendahl, studieorganisatör  
Carin Rydén  
Anders Nilsson, vice sekreterare

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

### **Revisorer**

Revisorer har varit Hazze Brokopp med Zejnelovska Sevim 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 Martin Pettersson, Carin Rydén och Anders Nilsson och som suppleant har varit Åsa Hofvendahl, Katarina Larsson och Bo Kemberg.

### **Valberedning**

Valberedning har varit Roland Dahlström (sammankallande), Ulla-Christine Scherstein och Krister Struwe.

### **Förvaltare**

Lars Jönsson till maj 2014 därefter Karin Alfredsson HSB NV Skåne.

### Information och aktiviteter

Nyhetsbrev

Informationsmöte, stambye 18 augusti 2014.

### Medlemsaktiviteter

Bingo, canasta, boule och Tysklandsresa.

### Förslag till föreningens vinst eller förlust

---

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	8 899 366,69
Årets resultat	<u>-1 762 532,57</u>
<b>Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag</b>	<b>7 136 834,12</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>2013-09-01- 2014-08-31</i>	<i>2012-09-01- 2013-08-31</i>
Nettoomsättning	2	26 528 560	25 587 110
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader	1,3,6	-11 098 618	-11 754 082
Löpande underhåll	4	-1 504 578	-1 529 573
Planerat underhåll		-7 846 492	-3 076 272
Fastighetsskatt-avgift	5	-621 382	-618 330
Avskrivningar		-4 356 719	-4 231 721
		<u>-25 427 789</u>	<u>-21 209 978</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 100 771</b>	<b>4 377 132</b>
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	26 503	62 669
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-2 889 807	-3 160 959
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 762 533</b>	<b>1 278 842</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 762 533</b>	<b>1 278 842</b>

## Resultatförändring efter disposition av underhåll

Årets resultat	-1 762 533	1 278 842
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	7 846 492	3 076 272
Reservering till fond för yttre underhåll	<u>-3 300 000</u>	<u>-3 000 000</u>
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>	<b>2 783 959</b>	<b>1 355 114</b>

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>2014-08-31</i>	<i>2013-08-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
	9		
Byggnader och mark		15 358 901	15 999 023
Om- och tillbyggnader		73 140 114	74 330 288
Pågående nyanläggningar		2 858 059	5 559 360
Inventarier, verktyg och installationer		11 383	37 806
		<u>91 368 457</u>	<u>95 926 477</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	1 100	1 100
		<u>1 100</u>	<u>1 100</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>91 369 557</b>	<b>95 927 577</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		4 574 476	6 173 672
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		15 947	12 692
Skattefordringar		40 444	-
Övriga fordringar		2 501	264 673
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	166 164	162 058
		<u>4 799 532</u>	<u>6 613 095</u>
<b>Kassa och bank</b>	12	49 469	60 516
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 849 001</b>	<b>6 673 611</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>96 218 558</b>	<b>102 601 188</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-08-31</i>	<i>2013-08-31</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		396 171	4 942 663
		<u>3 549 571</u>	<u>8 096 063</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		8 899 367	3 074 033
Årets resultat		-1 762 533	1 278 842
		<u>7 136 834</u>	<u>4 352 875</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>10 686 405</b>	<b>12 448 938</b>
<b>Skulder</b>			
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	14	80 771 446	83 743 790
		<u>80 771 446</u>	<u>83 743 790</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		1 450 463	3 332 744
Fond för inre underhåll	15	564 319	629 276
Skatteskulder		-	224 254
Övriga skulder		70 766	11 780
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 675 159	2 210 406
		<u>4 760 707</u>	<u>6 408 460</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>85 532 153</b>	<b>90 152 250</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>96 218 558</b>	<b>102 601 188</b>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2014-08-31</i>	<i>2013-08-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar, se not 14	95 381 000	95 381 000
<b>Summa</b>	<b>95 381 000</b>	<b>95 381 000</b>

## 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 22%. Föreningen har inga kapitalinkomster.

## 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**

	2013-09-01- 2014-08-31	2012-09-01- 2013-08-31
Styrelsearvoden	222 247	176 000
Revisionsarvode föreningsvald revisor	12 500	10 000
Valberedning	5 500	5 000
Flaggarvode	15 700	11 520
Övriga, arbete taggsystem	30 000	-
Sociala kostnader	85 382	61 517
Ledarskapsutbildning för styrelsen	-	41 523
<b>Summa</b>	<b>371 329</b>	<b>305 560</b>
<i>I sociala kostnader ingår pensionskostnader med</i>	-	-

Styrelsearvodet är från stämman i februari 2014, 5 prisbasbelopp. Ett prisbasbelopp 2014 är 44 400 kr.

Arvode till föreningsvald revisor är efter stämman 2014, 15 000 kr.

Valberedningsarvode är efter stämman 2014, 6 000 kr.

### Not 2 Nettoomsättning

	2013-09-01- 2014-08-31	2012-09-01- 2013-08-31
Årsavgifter bostäder	24 638 986	23 604 109
Årsavgifter lokaler	97 548	93 448
Summa årsavgifter	24 736 534	23 697 557
Hyror	1 664 232	1 785 360
Övriga intäkter	127 794	104 193
<b>Summa</b>	<b>26 528 560</b>	<b>25 587 110</b>

Liksom föregående år nettoredovisar vi hyresbortfall tillsammans med hyresintäkterna.

Hyresintäkterna består av intäkter från lokaler, garage och parkeringsplatser. Att hyresintäkterna är lägre detta året beror på att det föregående år förekom retroaktiva hyror för en lokal.

### Not 3 Driftskostnader

	2013-09-01- 2014-08-31	2012-09-01- 2013-08-31
El	937 804	1 002 005
Uppvärmning	3 857 488	4 409 719
Vatten	1 240 414	1 325 053
Renhållning	623 262	607 084
Fastighetsservice	2 291 037	2 379 419
Försäkring	339 307	302 187
Kommunikation	224 052	220 509
Förvaltning	922 765	946 305
Medlemsverksamhet	291 160	256 241
Löner och arvoden	371 329	305 560
<b>Summa</b>	<b>11 098 618</b>	<b>11 754 082</b>

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.

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

### Not 4 Löpande underhåll

	2013-09-01- 2014-08-31	2012-09-01- 2013-08-31
Löpande underhåll	831 068	616 102
Löpande underhåll tvättstugor	71 601	101 680
Löpande underhåll vatten/avlopp	131 105	179 407
Löpande underhåll värme/ventilation	79 563	183 650
Löpande underhåll utemiljö	144 449	309 837
Löpande underhåll belysning	246 792	138 897
<b>Summa</b>	<b>1 504 578</b>	<b>1 529 573</b>

### 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 2014 uppgår maxbeloppet till 1 217 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

	2013-09-01- 2014-08-31	2012-09-01- 2013-08-31
BoRevision	19 738	19 013
Föreningsvald revisor	12 500	10 000
<b>Summa</b>	<b>32 238</b>	<b>29 013</b>

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

	2013-09-01- 2014-08-31	2012-09-01- 2013-08-31
Ränteintäkter	26 503	62 669
<b>Summa</b>	<b>26 503</b>	<b>62 669</b>

### Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013-09-01- 2014-08-31	2012-09-01- 2013-08-31
Räntekostnader lån	2 888 490	3 157 499
Övriga finansiella kostnader	1 317	3 460
<b>Summa</b>	<b>2 889 807</b>	<b>3 160 959</b>

### Not 9 Materiella anläggningstillgångar

#### *Byggnader och mark*

	2014-08-31	2013-08-31
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	-17 878 677	-17 238 555
- Årets avskrivning enligt plan	-640 122	-640 122
	-18 518 799	-17 878 677
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>15 358 901</b>	<b>15 999 023</b>
varav byggnader	13 487 322	14 127 444
varav mark	1 871 579	1 871 579

Enligt nuvarande avskrivningsprinciper är slutåret för fastighetens avskrivning år 2035.

**Om- och tillbyggnader**

	2014-08-31	2013-08-31
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	93 440 828	89 690 099
<b>-Nyanskaffningar:</b>		
Ventilation Aktivitetscentrum	-	1 025 404
Fläktmotorer	-	2 725 325
Undercentraler	2 500 000	-
	<u>114 530 166</u>	<u>112 030 166</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-37 699 878	-34 134 704
-Årets avskrivning enligt plan	-3 690 174	-3 565 174
	<u>-41 390 052</u>	<u>-37 699 878</u>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>73 140 114</b>	<b>74 330 288</b>

I övriga om- och tillbyggnader ingår bl.a. ombyggnad av garage och vicevärdslokal, tak- och fönsterrenovering, isolering av vindar, plattsättning runt källsorteringshus samt kulvertbyte och gårdsrenoveringar, postboxar, cylinderbyte, ombyggnad festlokal och ombyggnad lokal Aktivitetscentrum.

**Pågående nyanläggning**

	2014-08-31	2013-08-31
Vid årets början	5 559 360	4 105 016
Årets anskaffningar, ventilation lokal Aktivitetscentrum	-	93 481
Årets anskaffningar, fasadomfogningar	-	1 740 372
<b>Årets anskaffningar, undercentraler</b>	<b>1 496 180</b>	<b>4 780 526</b>
<b>Årets anskaffningar, stambyte</b>	<b>2 193 434</b>	664 625
Årets anskaffningar, ventilationsutredning	-	235 962
Överfört till om- och tillbyggnader, undercentraler	-2 500 000	-
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
Kostnadsfört, underhåll undercentraler	-3 890 915	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 858 059</b>	<b>5 559 360</b>

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 6 000 000 kr inklusive moms denna kostnad är exklusive eventuell marksanering som kan behövas. Kostnaderna för fogarna bokförs som planerat underhåll och uppgår hittills för år 2013 och 2014 till ca 4 555 000 kr. Kostnader under år 2013 är 1 948 000 kr och för år 2014 är 2 608 000 kr.

De som finns som pågående arbete vid årets slut är nedlagda kostnader för stambyte 2 858 059 kr.

**Taxeringsvärden på fastigheter**

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

**Maskiner och inventarier**

	<i>2014-08-31</i>	<i>2013-08-31</i>
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	288 417	282 830
Ipad	-	5 587
	<u>288 417</u>	<u>288 417</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-250 611	-224 186
-Årets avskrivning enligt plan	-26 423	-26 425
	<u>-277 034</u>	<u>-250 611</u>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>11 383</b>	<b>37 806</b>

**Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<i>2014-08-31</i>	<i>2013-08-31</i>
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**

	<i>2014-08-31</i>	<i>2013-08-31</i>
ComHem sep	16 832	16 822
Rondbevakning	-	5 800
Ränteintäkt Avräkning HSB Nordvästra Skåne	15 275	38 037
Förutbetald försäkring	118 954	101 399
Driftövervakning EVU	15 103	-
<b>Summa</b>	<b>166 164</b>	<b>162 058</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	<i>2014-08-31</i>	<i>2013-08-31</i>
Handkassa	950	181
Nordea	45 794	57 769
Övriga särskilda bankkonton, Fonus	2 725	2 566
<b>Summa</b>	<b>49 469</b>	<b>60 516</b>

**Not 13 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 enl. fastställd BR	3 153 400	-	4 942 663	3 074 033	1 278 842
Disposition enligt stämmobeslut				1 278 842	-1 278 842
Ianspråktagande av fond yttre underhåll			-7 846 492	7 846 492	
Reservering till fond yttre underhåll			3 300 000	-3 300 000	
Årets resultat					-1 762 533
<b>Vid årets slut</b>	<b>3 153 400</b>	<b>-</b>	<b>396 171</b>	<b>8 899 367</b>	<b>-1 762 533</b>



**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

<i>Långgivare</i>	<i>Ränta</i>	<i>Bindning ränta</i>	<i>Bindning lån</i>	<i>2014-08-31</i>	<i>2013-08-31</i>
Stadshypotek AB	2,64%	2016-12-01	2016-12-01	1 978 656	2 068 304
Nordea Hypotek AB	5,00 %	2014-04-15	2014-04-15	-	4 699 750
Nordea Hypotek AB	3,95%	2015-01-21	2015-01-21	4 441 654	4 658 322
Stadshypotek AB	3,67 %	2015-03-01	2015-03-01	4 219 800	4 344 600
Stadshypotek AB	2,58 %	2017-04-30	2017-04-30	4 250 000	4 343 750
Stadshypotek AB	5,64 %	2014-09-01	2014-09-01	2 568 750	2 643 750
Stadshypotek AB	5,49 %	2014-09-30	2014-09-30	2 568 750	2 643 750
Stadshypotek AB	3,50 %	2016-06-01	2016-06-01	3 337 420	3 487 440
Stadshypotek AB	2,54 %	2015-06-30	2015-06-30	4 066 306	4 266 306
Stadshypotek AB	4,58 %	2016-04-30	2016-04-30	2 010 987	2 070 991
Stadshypotek AB	3,39 %	2014-10-30	2014-10-30	2 858 829	2 997 177
Stadshypotek AB	3,64 %	2015-10-30	2015-10-30	2 858 828	2 997 176
Stadshypotek AB	4,49 %	2016-03-01	2016-03-01	5 579 819	5 679 795
Stadshypotek AB	4,54 %	2016-03-01	2016-03-01	5 447 732	5 567 756
Stadshypotek AB	2,84 %	2018-01-30	2018-01-30	4 640 000	4 880 000
Stadshypotek AB	2,49 %	2015-01-30	2015-01-30	4 459 924	4 679 924
Stadshypotek AB	2,88 %	2017-01-30	2017-01-30	9 400 000	9 800 000
Stadshypotek AB	3,09 %	2018-01-30	2018-01-30	9 400 000	9 800 000
Stadshypotek AB	2,79 %	2018-04-30	2018-04-30	2 054 995	2 114 999
Stadshypotek AB	2,72 %	2019-03-30	2019-03-30	4 628 996	-
<b>Summa</b>				<b>80 771 446</b>	<b>83 743 790</b>

Under nästa räkenskapsår beräknas föreningen amortera ca 3 110 000 kr varför denna del av låneskulden kan betraktas som kortfristig.

**Ställda säkerheter till kreditinstitut**

	<i>2014-08-31</i>	<i>2013-08-31</i>
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**

	<i>2014-08-31</i>	<i>2013-08-31</i>
Vid årets början	629 276	742 445
Uttag under året	-64 957	-113 169
<b>Vid årets slut</b>	<b>564 319</b>	<b>629 276</b>

## Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-08-31	2013-08-31
Revisionsarvoden BoRevision	19 737	19 012
Upplupen kostnad Fogar	426 313	-
Föreningsvald revisor	7 500	-
Arvode flagghissning	9 630	-
Valberedning	3 000	-
Soc avgifter	6 450	-
Räntekostnader lån	239 293	240 616
Förutbetalda avgifter och hyror	1 963 236	1 950 778
<b>Summa</b>	<b>2 675 159</b>	<b>2 210 406</b>

Utbetalning av styrelsearvode har skett innan 2014-08-31 därav inget upplupet arvode.

## Underskrifter

Helsingborg, 2014-12-18

Martin Pettersson



Bo Kemberg



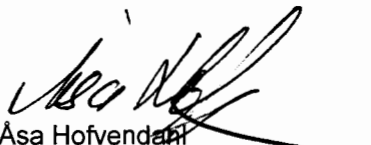
Anders Nilsson



Katarina Larsson



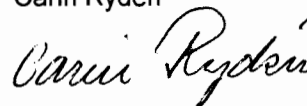
Åsa Hofvendahl



Mats Rosdahl



Carin Rydén



Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2014-12-22

Hazze Brokopp

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 2013-09-01 - 2014-08-31.

### **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 revisionssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed 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 2013-09-01 - 2014-08-31.

### **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 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 22/12 2014



Håzze Brokopp  
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)