

ÅRSREDOVISNING 2015

HSB Bostadsrättsförening

Berga

i Helsingborg



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen och det är styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna för bostäderna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

Vad går årsavgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en årsavgift till föreningen, vilket många benämner som "hyra". De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater).

Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida www.hsbhbg.se.

HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i det/de avtal som styrelsen tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning. I vår region förvaltar HSB ca 130 bostadsrättsföreningar och fastighetsföretag med knappt 8 500 lägenheter. Vi vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Du som är medlem i HSB har tillgång till vår allmänna rådgivning. Du når HSBs juristjour som är öppen vardagar mellan 12–14 på telefon 0771-472 472. På vår hemsida www.hsbhbg.se hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Berga i Helsingborg, 743000-0922 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-09-01 - 2015-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Från och med räkenskapsåret 2015 upprättas årsredovisningen enligt regelverket K3 (K=kategori). Förändringar vad gäller uppställningen förekommer därför i årets redovisning. Se även redovisningsprinciper.

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.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som registrerades 1968.

Inflyttning skedde under åren 1966-67. Föreningen har 436 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 36 263 m² samt 1 bostadsrättslokal på 84,5 m² och 104 hyreslokaler på totalt 2 873 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.

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 och efter räkenskapsåret

Underhåll

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

Underhållsplanen är uppdaterad.

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

- Stambyte och badrumsrenovering pågår.
- Fasadomfogning och marksanering. Detta arbete beräknas vara klart under räkenskapsåret 2016. Fasadomfogningen påbörjades under 2013 och utförs i tre etapper. Hittills nedlagda kostnader (inklusive marksanering) uppgår till:
2013, 1 948 000 kr
2014, 2 608 000 kr
2015, 5 289 717 kr

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

- Stambyte och badrumsrenovering pågår beräknas klart år 2018. Finansiering sker med nya lån samt egna medel.
- Tvättstugor. (Utförs ihop med stambytet.)
- Omdragning stigarledning, el. (utförs i samband med stambytet.)
- Nya värmestammar till badrum. (utförs i samband med stambytet.)
- Fasadomfogning (PCB) inklusive sanering av mark pågår och beräknas vara klart omkring år 2016.
- Passagesystem. (utförs i samband med stambytet.)
- OVK (obligatorisk ventilationskontroll) kommer att utföras 2016 och 2017 samt åtgärder. Arbetet är påbörjat under 2015.
- Garageutredning och åtgärder.
- Utredning balkongrenovering och åtgärder.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 2 962 855 kr, jämfört med - 1 762 533 kr förra året. Kostnaderna för bl.a. planerat underhåll var högre föregående år.

- Föreningens intäkter blev 1 171 230 kr högre, vilket främst beror på avgiftshöjning. Avgifterna höjdes 1 oktober 2014 med 5 %. Se not 1.
- Driftskostnaderna är något högre, 240 394 kr. Se not 2.
- Planerat underhåll består främst av fasadomfogning och marksanering.
- Avskrivningskostnaderna blev 1 166 333 kr lägre, vilket beror på förändrade redovisningsregler. Se tilläggsupplysningar och not 7.
- Räntekostnaderna blev 422 642 kr lägre, vilket beror på lägre marknadsräntor. Nya lån har tagits upp successivt under året för att finansiera stambytet. Se vidare not 15.
- Resultat efter disposition av underhåll blev 3 359 027 kr, jämfört med 2 783 959 kr förra året. Detta resultat tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmaste tjugo åren.
- 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 då denna investering kommer bokföras som om- och tillbyggnad.

Föreningens likvida medel är främst placerade på ett avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne. Föreningen har även en kontantkassa/bankkonto. Den 31 augusti 2015 var behållningen på HSB avräkning 9 299 868 kr motsvarande saldo föregående år var 4 574 477 kr. Pågående arbete avser framförallt nedlagda kostnader för stambytet se not 8.

Den 1 oktober 2015 höjdes avgifterna med 5 %.

Avtal med Fenix, aktivitetscentrum är uppsagt. Avtalet löper fram t.o.m. 2016-06-30.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-02-02. På stämman deltog 65 st röstberättigade medlemmar varav 2 st utgörs av fullmakt.

Extra föreningsstämma hölls den 11 september 2014 med anledning av stambytet.

Styrelse

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter:

Martin Pettersson, ordförande

Katarina Larsson, vice ordförande

Mats Rosdahl, sekreterare

Åsa Hofvendahl, studieorganisatör

Carin Rydén

Anders Nilsson

Mats Svensson valdes på stämman på ett år men har avgått.

I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Katarina Larsson, Åsa Hofvendahl och Anders Nilsson.

Revisorer har varit Hazze Brokopp med Sevim Zejnelovska som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant i HSB Nordvästra Skånes fullmäktige har varit Katarina Larsson och Åsa Hofvendahl och som suppleanter har varit Martin Pettersson, Carin Rydén och Anders Nilsson.

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

Förvaltare har varit Karin Alfredsson HSB NV Skåne.

Information:

Nyhetsbrev har delats ut

Ny hemsida www.hsbberga.se

Medlemsaktiviteter:

Bingo, canasta, boule.

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.

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (tkr)	27 523	26 400	25 483	24 568
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2 963	-1 763	1 279	3 541
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	3 359	2 784	1 355	1 571
Soliditet (%)	11 %	11 %	12 %	11 %
Årsavgift (kr/kvm)	715	681	658	636
Drift (kr/kvm)	312	305	-	-
Lån (kr/kvm)	2 513	2 057	2 141	2 209
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	9 048	8 131	8 559	9 350

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

Med undantag av årsavgiften beräknas kr/kvm utifrån totalytan på 39 220,5 kvm.

Från och med år 2015 utgörs driftskostnaderna även av löpande underhåll (ex. reparationer) och fastighetsavgift. Då omklassificeringar har skett redovisas endast två år. Personalkostnader och arvoden redovisas på en separat rad i resultaträkningen.

Under året har 42 st bostadsrätter överlåtits ca 10 % (enligt inflyttningsdatum). Föregående år var motsvarande siffra 41 lägenheter.

Disposition av föreningens resultat

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	7 533 005,12
Årets resultat	2 962 854,66
Balanseras i ny räkning	10 495 859,78

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-09-01- 2015-08-31</i>	<i>2013-09-01- 2014-08-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	27 523 147	26 400 766
Övriga rörelseintäkter		176 643	127 794
Summa rörelsens intäkter		27 699 790	26 528 560
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-12 219 315	-11 978 921
Planerat underhåll		-5 598 578	-7 846 492
Övriga externa kostnader	3	-930 368	-874 327
Personalkostnader och arvoden	4	-341 909	-371 329
Avskrivningar		-3 190 386	-4 356 719
Summa rörelsens kostnader		-22 280 556	-25 427 788
Rörelseresultat		5 419 234	1 100 772
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	10 786	26 503
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-2 467 165	-2 889 807
Summa finansiella poster		-2 456 379	-2 863 304
Resultat efter finansiella poster		2 962 855	-1 762 532
Årets resultat		2 962 855	-1 762 533

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	2 962 855	-1 762 533
Från fond för yttre underhåll*	3 396 172	7 846 492
Till fond för yttre underhåll**	-3 000 000	-3 300 000
Resultat efter disposition av underhåll	3 359 027	2 783 959

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll. Dock för år 2015 kan endast det som finns totalt i yttre underhållsfond nyttjas.

** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (baseras på underhållsplanen).

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-08-31</i>	<i>2014-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	85 321 568	88 499 015
Pågående nyanläggningar	8	26 812 714	2 858 059
Inventarier, verktyg och installationer	9	3 113	11 383
Summa materiella anläggningstillgångar		112 137 395	91 368 457
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	1 100	1 100
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 100	1 100
Summa anläggningstillgångar		112 138 495	91 369 557
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		38 296	15 947
Aktuell skattefordran		29 108	40 444
Övriga fordringar	11	403 032	2 501
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		9 299 868	4 574 477
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	158 247	166 164
Summa kortfristiga fordringar		9 928 551	4 799 533
<i>Kassa och bank</i>	13	95 593	49 469
Summa omsättningstillgångar		10 024 144	4 849 002
SUMMA TILLGÅNGAR		122 162 639	96 218 559

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-08-31</i>	<i>2014-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 153 400	3 153 400
Fond för yttre underhåll		-	396 171
Summa bundet eget kapital		3 153 400	3 549 571
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		7 533 005	8 899 367
Årets resultat		2 962 855	-1 762 533
Summa fritt eget kapital		10 495 860	7 136 834
Summa eget kapital		13 649 260	10 686 405
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	94 663 100	80 771 446
Summa långfristiga skulder		94 663 100	80 771 446
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	3 895 044	-
Leverantörsskulder		7 016 385	1 450 463
Övriga skulder	16	74 277	70 766
Fond för inre underhåll	17	495 719	564 320
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	2 368 854	2 675 159
Summa kortfristiga skulder		13 850 279	4 760 708
Summa skulder		108 513 379	85 532 154
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		122 162 639	96 218 559

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2015-08-31</i>	<i>2014-08-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	104 641 000	95 381 000
Summa	104 641 000	95 381 000

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2014 enligt K3:s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. För byggnader sker en viktad avskrivning, vilken baseras på komponenternas respektive värde.

<i>Följande avskrivningsprocent tillämpas:</i>	<i>%</i>
- Byggnader	2,03 %
- Inventarier, verktyg och installationer	20 & 33 %

Fordringar

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Reservering samt uttag från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, exempelvis avkastning på en del placeringar. Föreningen har inga kapitalinkomster.

Noter

Not 1 Rörelsens intäkter

	2014-09-01- 2015-08-31	2013-09-01- 2014-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	25 840 134	24 638 986
Årsavgifter lokaler	103 456	97 548
Avgiftsbortfall	-18 264	-
Hyror	1 597 821	1 664 232
	<u>27 523 147</u>	<u>26 400 766</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	176 643	127 794
	<u>176 643</u>	<u>127 794</u>
Summa	27 699 790	26 528 560

Not 2 Drift

	2014-09-01- 2015-08-31	2013-09-01- 2014-08-31
Ei	927 332	937 803
Uppvärmning	4 036 728	3 857 488
Vatten	1 257 044	1 240 414
Renhållning	648 803	623 262
Löpande underhåll	1 530 534	1 504 578
Fastighetservice/fastighetsförvaltning	2 604 030	2 644 933
Fastighetsförsäkring	351 912	339 307
Kommunikation	230 214	209 754
Fastighetsavgift/-skatt	632 718	621 382
Summa	12 219 315	11 978 921

För löpande underhåll och fastighetsavgift/-skatt, se nedan.

Löpande underhåll

	2014-09-01- 2015-08-31	2013-09-01- 2014-08-31
Löpande underhåll	790 346	831 068
Löpande underhåll tvättstugor	113 148	71 601
Löpande underhåll vatten/avlopp	104 649	131 105
Löpande underhåll värme/ventilation	315 806	79 563
Löpande underhåll utemiljö	88 811	144 449
Löpande underhåll belysning	117 774	246 792
Summa	1 530 534	1 504 578

Fastighetsavgift och -skatt

	2014-09-01- 2015-08-31	2013-09-01- 2014-08-31
Fastighetsavgift-skatt	632 718	621 382
Summa	632 718	621 382

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 föreningen beräknas fastighetsavgiften utifrån maxbeloppet. Fastighetsskatten för lokaler är 1 % av den andel av taxeringsvärdet som hör till lokaler.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2014-09-01- 2015-08-31	2013-09-01- 2014-08-31
Kreditupplysning	6 200	2 090
Kontorsmaterial	-	11 732
Förvaltningskostnader	533 446	525 763
Lagsökningskostnader	99 702	9 546
Telefon	11 871	14 298
Arvode extern revisor	20 126	19 738
Medlemsavgifter	259 023	291 160
Summa	930 368	874 327

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2014-09-01- 2015-08-31	2013-09-01- 2014-08-31
Lön, avsåg arbete med taggsystem	-	30 000
Styrelse	221 997	222 247
Milersättning	78	-
Föreningsvald revisor	15 000	12 500
Valberedning	20 120	21 200
Övriga kostnader	11 181	-
Sociala kostnader	73 533	85 382
Summa	341 909	371 329

Enligt stämmobeslut har styrelsen 5 prisbasbelopp till sitt förfogande. 2015 är ett prisbasbelopp 44 500 kr. Föreningsvald revisor har 33,8 % av ett prisbasbelopp och valberedningen har 13,5 % av ett prisbasbelopp.

Styrelsen har även rätt att få ersättning för mindre tillkommande poster som reseersättning, förlorad arbetsinkomst och enkla måltider. Övriga kostnader ovan på 11 181 kr avser sådana kostnader.

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2014-09-01- 2015-08-31	2013-09-01- 2014-08-31
Ränta skattekonto	630	160
Ränta HSB avräkning	10 156	26 343
Summa	10 786	26 503

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2014-09-01- 2015-08-31	2013-09-01- 2014-08-31
Räntekostnader lån	2 467 165	2 888 490
Övriga finansiella kostnader	-	1 317
Summa	2 467 165	2 889 807

Not 7 Byggnader och mark

	2015-08-31	2014-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	136 404 060	136 404 060
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde markanläggningar	10 132 227	10 132 227
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	146 536 287	146 536 287
Ingående ackumulerade avskrivningar	-59 908 851	-55 578 555
Årets avskrivningar	-3 177 447	-4 330 296
Utgående ackumulerade avskrivningar	-63 086 298	-59 908 851
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 871 579	1 871 579
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 871 579	1 871 579
Utgående redovisat värde	85 321 568	88 499 015
varav byggnader	77 383 733	80 154 583
varav markanläggningar	6 066 256	6 472 853
varav mark	1 871 579	1 871 579

Från och med i årets bokslut skriver föreningen av på byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindelad avskrivningsplan (K3). Den totala avskrivningen för byggnader samt om- och tillbyggnader är 3 177 447 kr, jämfört med 4 330 296 kr föregående år.

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

Not 8 Pågående nyanläggning

	2015-08-31	2014-08-31
Vid årets början	2 858 059	5 559 360
Anskaffningar fg år undercentraler	-	1 496 180
Anskaffningar, stambyte	23 927 337	2 193 434
Anskaffningar, utredning garage	27 318	-
Överfört till om- och tillbyggnader fg år undercentraler	-	-2 500 000
Kostnadsfört som underhåll fg år undercentraler	-	-3 890 915
Vid årets slut	26 812 714	2 858 059

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-08-31	2014-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	288 417	288 417
Årets anskaffningar, skrivare	4 669	-
Årets försäljningar/utrangeringar	-41 201	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	251 885	288 417
Ingående ackumulerade avskrivningar	-277 034	-250 611
Årets avskrivningar	-12 939	-26 423
Årets försäljningar/utrangeringar	41 201	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-248 772	-277 034
Utgående redovisat värde	3 113	11 383

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2015-08-31	2014-08-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Andelar i Fonus	600	600
Summa	1 100	1 100

Not 11 Övriga fordringar

	2015-08-31	2014-08-31
Skattekonto	3 032	2 501
Köp Bostadsrättslokal	400 000	-
Summa	403 032	2 501

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-08-31	2014-08-31
Ränta HSB avräkning	7 199	15 275
Fastighetsförsäkring sep-dec	116 479	118 954
Com hem sep	13 033	16 832
Driftövervakning EVU sep	15 497	15 103
Rondbevakning sep	6 039	-
Summa	158 247	166 164

Not 13 Kassa och bank

	2015-08-31	2014-08-31
Handkassa	2 165	950
Nordea	90 604	45 794
Övriga särskilda bankkonton	2 824	2 725
Summa	95 593	49 469

Not 14 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	3 153 400	-	396 172	8 899 366	-1 762 533
Disposition enligt stämmobeslut				-1 762 533	1 762 533
Till fond för yttre underhåll			3 000 000	-3 000 000	
Från fond för yttre underhåll*			-3 396 172	3 396 172	
Årets resultat					2 962 855
Vid årets slut	3 153 400	-	-	7 533 005	2 962 855

*Motsvarar det som kan nyttjas avseende yttre underhåll.

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2015-08-31	2014-08-31
Stadshypotek AB	2,64 %	2016-12-01	2016-12-01	1 878 656	1 978 656
Nordea Hypotek AB	3,95 %	2015-01-21	2015-01-21	-	4 441 654
Stadshypotek AB	1,52 %	2020-03-01	2020-03-01	4 076 200	4 219 800
Stadshypotek AB	2,58 %	2017-04-30	2017-04-30	4 125 000	4 250 000
Stadshypotek AB	1,54 %	2015-09-01	2015-09-01	2 490 000	2 568 750
Stadshypotek AB	1,88 %	2017-09-30	2019-09-30	2 475 000	2 568 750
Stadshypotek AB	3,50 %	2016-06-01	2016-06-01	3 187 400	3 337 420
Stadshypotek AB	2,54 %	2015-06-30	2015-06-30	-	4 066 306
Stadshypotek AB	4,58 %	2016-04-30	2016-04-30	1 950 983	2 010 987
Stadshypotek AB	1,59 %	2017-10-30	2017-10-30	2 674 242	2 858 829
Stadshypotek AB	3,64 %	2015-10-30	2015-10-30	2 720 480	2 858 828
Stadshypotek AB	4,49 %	2016-03-01	2016-03-01	5 479 843	5 579 819
Stadshypotek AB	4,54 %	2016-03-01	2016-03-01	5 327 708	5 447 732
Stadshypotek AB	2,84 %	2018-01-30	2018-01-30	4 400 000	4 640 000
Stadshypotek AB	1,54 %	2015-01-30	2015-01-30	4 229 924	4 459 924
Stadshypotek AB	2,88 %	2017-01-30	2017-01-30	9 000 000	9 400 000
Stadshypotek AB	3,09 %	2018-01-30	2018-01-30	9 000 000	9 400 000
Stadshypotek AB	2,79 %	2018-04-30	2018-04-30	1 994 991	2 054 995
Stadshypotek AB	2,72 %	2019-03-30	2019-03-30	4 528 980	4 628 996
Stadshypotek AB	1,53 %	2020-01-30	2020-01-30	4 237 487	-
Stadshypotek AB	1,42 %	2020-03-01	2020-03-01	9 875 000	-
Stadshypotek AB	1,14 %	2019-06-01	2019-06-01	14 906 250	-
Summa				98 558 144	80 771 446
varav kortfristig del				3 895 044	-
varav långfristig del				94 663 100	80 771 446

Beräknad amortering för nästa år är att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2015-08-31	2014-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	104 641 000	95 381 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	104 641 000	95 381 000

Not 16 Övriga skulder

	2015-08-31	2014-08-31
Personalens källskatt och sociala avgifter	66 987	65 082
Moms externa garage- och parkeringsplatser	7 290	5 684
Summa	74 277	70 766

Not 17 Fond för inre underhåll

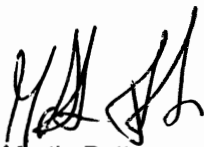
	2015-08-31	2014-08-31
Vid årets början	564 319	629 277
Uttag under året	-68 600	-64 957
Vid årets slut	495 719	564 320

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-08-31	2014-08-31
Förutbetalda avgifter och hyror	2 094 725	1 963 236
Räntekostnader lån	176 904	239 293
BoRevision	20 125	19 737
Arvoden & sociala avgifter	9 900	26 580
Upplupen kostnad fogar	-	426 313
Lokalhyra	67 200	-
Summa	2 368 854	2 675 159

Underskrifter

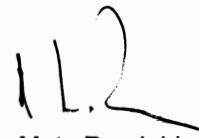
Helsingborg, 2015-12-21.



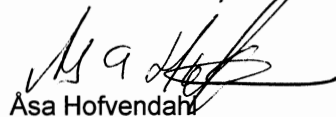
Martin Pettersson



Katarina Larsson



Mats Rosdahl



Åsa Hofvendahl



Carin Rydén



Anders Nilsson

Anders Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 16-01-13.



Hazze Brokopp
Av föreningen vald revisor



Per-Erik Gillberg
BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

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 år 2014-09-01 - 2015-08-31.

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 revisionsstandard. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsstandard 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 per den 31 augusti 2015 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 år 2014-09-01--2015-08-31.

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.

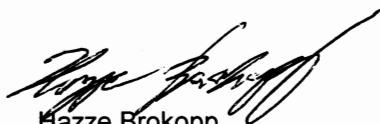
Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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, 16 - 01 - 13 .



Hazze Brokopp
Av föreningen vald revisor



Per-Erik Gillberg

BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

INFORMATION OM ÅRSREDOVISNINGEN

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

Förvaltningsberättelse är styrelsens översiktsbild av föreningens verksamhet samt ekonomiska ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen redovisar även väsentliga händelser under räkenskapsåret och styrelsens förväntningar avseende framtiden.

Resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader ger årets resultat.

Balansräkning är en ögonblicksbild på bokslutsdagen. Balansräkningen består av två sidor.

Tillgångar visar de bokförda tillgångsvärdena i föreningen. Det kan t.ex. vara bokförda värden i byggnader och mark, fordringar och föreningens banktillgodohavanden.

Eget kapital och skulder visar hur tillgångarna har finansierats eller varifrån pengarna kommer. Här finns föreningens 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 och avlopp.

Eget kapital utgörs av bostadsrättshavarnas insatser, fond för yttre underhåll, balanserat resultat samt årets resultat.

Fastighetsavgift beräknas på taxeringsvärdet för bostäder och tillhörande bostadsmark eller enligt ett maxbelopp per bostadslägenhet.

Fastighetsskatt beräknas på taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande mark.

Finansiella intäkter är t.ex. intäktsräntor på bankmedel.

Finansiella kostnader är t.ex. räntekostnader på banklån.

Fond för yttre underhåll enligt stadgarna (HSB normalstadgar) skall föreningen göra reservering till fond för yttre underhåll i enlighet med underhållsplanen.

Fordringar är pengar som 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 insatta på ett avräkningskonto i HSB Nordvästra Skåne.

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.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne