

ÅRSREDOVISNING 2016

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 2015-09-01 - 2016-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Från och med räkenskapsåret 2015 upprättas årsredovisningen enligt regelverket K3 (K=kategori).

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 har varit 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 är nu slutfört och har pågått sedan 2013. Total kostnad är ca 12 000 000 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.)
- Passagesystem. (utförs i samband med stambytet.)
- OVK (obligatorisk ventilationskontroll) samt åtgärder. Beräknas klart 2018. Beräknad kostnad för ovanstående projekt är ca 145 000 000 kr. Nedlagda kostnader per 2016-08-31 är ca 80 372 000 kr.
- Garageutredning och åtgärder.
- Utredning balkongrenovering och åtgärder.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 6 036 314 kr, jämfört med 2 962 855 kr förra året.

- Föreningens intäkter blev 1 302 096 kr högre, vilket främst beror på avgiftshöjning. Avgifterna höjdes 1 oktober 2015 med 5 %. Se not 1.
- Driftskostnaderna är något högre, 391 823 kr. Det är framförallt det löpande underhållet som är högre. Se not 2.
- Planerat underhåll består framst av fasadomfogning/ marksanering och byte av tvättmaskiner och torktumlare.

- Räntekostnaderna är i nivå med föregående år. Nya lån har tagits upp successivt under året för att finansiera stambytet. Se vidare not 15.
- Resultat efter disposition av underhåll blev 6 036 314 kr, jämfört med 3 359 027 fg år. Detta resultat tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmaste tjugo åren.
- Reservering till fond för yttre underhåll uppgår till 3 100 000 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 2016 var behållningen på HSB avräkning 15 935 956 kr motsvarande saldo föregående år var 9 299 868 kr. Pågående arbete avser framförallt nedlagda kostnader för stambytet se not 8.

Den 1 oktober 2016 höjdes avgifterna med 5 %.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-02-03. På stämman deltog 85 st röstberättigade medlemmar varav 8 st utgörs av fullmakt.

Styrelse

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter:

Martin Pettersson, ordförande
Katarina Larsson, vice ordförande
Mats Rosdahl, sekreterare
Åsa Hofvendahl, studieorganisatör
Anders Nilsson, vice sekreterare
Arion Statovci
Sevim Zejnelovska

I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Martin Pettersson, Mats Rosdahl och Sevim Zejnelovska.

Revisorer har varit Hazze Brokopp med Jan Gripemark 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 Martin Pettersson, Arion Statovci och Sevim Zejnelovska och som suppleanter har varit Åsa Hofvendahl, Anders Nilsson och Katarina Larsson.

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

Förvaltare har varit Karin Alfredsson HSB NV Skåne.

Information:

Nyhetsbrev har delats ut. 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 driftoptimering. Överlåtelsevärdena ska öka mer än jämförbara bostadsrättsföreningar.

Detta ska ske genom bl a:

Genom aktivt styrelsearbete med fokus på medlemmarnas intressen främst avseende kostnader och miljö. Det ska vara en levande process med fortlöpande avtalsöversyn, aktivt underhållsarbete samt bedömning och kalkylering av åtgärder på kort, medellång och lång sikt.

Styrelsen ska arbeta för medlemmarnas bästa med att förbättra kapitalet för att motverka kommande höga avgiftshöjningar och på så vis ge ett tryggt boende.

Vidare deltar styrelsen aktivt i och lämnar synpunkter vid de av Stadsbyggnadsförvaltningen arrangerade samrådsmötena över planerad kommande och ändrad bebyggelse i HSB Brf Bergas närhet. Detta för att bevara och utveckla goda boendekvaliteter för medlemmarna.

CB

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (tkr)	28 807	27 523	26 400	25 483
Resultat efter finansiella poster (tkr)	6 036	2 963	-1 763	1 279
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	6 036	3 359	2 784	1 355
Soliditet (%)	11 %	11 %	11 %	12 %
Årsavgift (kr/kvm)	748	715	681	658
Drift (kr/kvm)	321	312	305	-
Lån (kr/kvm)	3 907	2 513	2 057	2 141
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	10 006	9 048	8 131	8 559

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 tre år. Personalkostnader och arvoden redovisas på en separat rad i resultaträkningen.

Under året har 54 st bostadsrätter överlåtits ca 12 % (enligt inflyttningsdatum). Föregående år var motsvarande siffra 42 lägenheter.

Disposition av föreningens resultat

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	10 495 859,78
Årets resultat	6 036 313,78
Balanseras i ny räkning	16 532 173,56

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter. CB

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-09-01- 2016-08-31</i>	<i>2014-09-01- 2015-08-31</i>
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		28 806 623	27 523 147
Övriga rörelseintäkter		195 263	176 643
Summa rörelsens intäkter		29 001 886	27 699 790
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-12 611 138	-12 219 315
Planerat underhåll		-3 381 897	-5 598 578
Övriga externa kostnader	3	-997 540	-930 368
Personalkostnader och arvoden	4	-339 454	-341 909
Avskrivningar		-3 176 822	-3 190 386
Summa rörelsens kostnader		-20 506 851	-22 280 556
Rörelseresultat		8 495 035	5 419 234
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	28 238	10 786
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-2 486 959	-2 467 165
Summa finansiella poster		-2 458 721	-2 456 379
Resultat efter finansiella poster		6 036 314	2 962 855
Årets resultat		6 036 314	2 962 855

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	6 036 314	2 962 855
Från fond för yttre underhåll*	3 100 000	3 396 172
Till fond för yttre underhåll**	-3 100 000	-3 000 000
Resultat efter disposition av underhåll	6 036 314	3 359 027

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll. Dock för år 2015/2016 kan endast det som finns totalt i yttre underhållsfond nyttjas.

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

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-08-31	2015-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	82 146 302	85 321 568
Pågående nyanläggningar	8	81 197 824	26 812 714
Inventarier, verktyg och installationer	9	1 556	3 113
Summa materiella anläggningstillgångar		163 345 682	112 137 395
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	1 100	1 100
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 100	1 100
Summa anläggningstillgångar		163 346 782	112 138 495
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		70 804	38 296
Aktuell skattefordran		7 618	29 108
Övriga fordringar	11	403 513	403 032
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		15 935 956	9 299 868
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	158 624	158 247
Summa kortfristiga fordringar		16 576 515	9 928 551
<i>Kassa och bank</i>	13	50 978	95 593
Summa omsättningstillgångar		16 627 493	10 024 144
SUMMA TILLGÅNGAR		179 974 275	122 162 639

CS

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-08-31</i>	<i>2015-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 153 400	3 153 400
Summa bundet eget kapital		3 153 400	3 153 400
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		10 495 860	7 533 005
Årets resultat		6 036 314	2 962 855
Summa fritt eget kapital		16 532 174	10 495 860
Summa eget kapital		19 685 574	13 649 260
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	147 896 690	94 663 100
Summa långfristiga skulder		147 896 690	94 663 100
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	5 321 270	3 895 044
Leverantörsskulder		4 182 902	7 016 385
Övriga skulder	16	83 625	74 277
Fond för inre underhåll	17	378 160	495 719
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	2 426 054	2 368 854
Summa kortfristiga skulder		12 392 011	13 850 279
Summa skulder		160 288 701	108 513 379
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		179 974 275	122 162 639

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2016-08-31</i>	<i>2015-08-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	158 249 000	104 641 000
Summa	158 249 000	104 641 000

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

	%
- Byggnader	2,17 %
- 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

	2015-09-01- 2016-08-31	2014-09-01- 2015-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	27 132 510	25 840 134
Årsavgifter lokaler	102 720	103 456
Avgiftsbortfall	-102 720	-18 264
Hyrer	1 674 113	1 597 821
	28 806 623	27 523 147
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	195 263	176 643
	195 263	176 643
Summa	29 001 886	27 699 790

Avtal med Fenix är uppsagt från 2016-06-30. Ny hyresgäst är NCC.

Not 2 Drift

	2015-09-01- 2016-08-31	2014-09-01- 2015-08-31
El	885 517	927 332
Uppvärmning	4 091 183	4 036 728
Vatten	1 060 837	1 257 044
Renhållning	561 449	648 803
Löpande underhåll	1 954 853	1 530 534
Fastighetsservice/fastighetsförvaltning	2 879 602	2 604 030
Fastighetsförsäkring	351 642	351 912
Kommunikation	160 231	230 214
Lokalkostnader	11 616	-
Fastighetsavgift/-skatt	654 208	632 718
Summa	12 611 138	12 219 315

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

Löpande underhåll

	2015-09-01- 2016-08-31	2014-09-01- 2015-08-31
Löpande underhåll	1 061 832	790 346
Löpande underhåll tvättstugor	103 446	113 148
Löpande underhåll vatten/avlopp	136 503	104 649
Löpande underhåll värme/ventilation	186 928	315 806
Löpande underhåll utemiljö	337 594	88 811
Löpande underhåll belysning	126 925	117 774
Löpande underhåll garage	1 625	-
Summa	1 954 853	1 530 534

Fastighetsavgift och -skatt

	2015-09-01- 2016-08-31	2014-09-01- 2015-08-31
Fastighetsavgift-skatt	654 208	632 718
Summa	654 208	632 718

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

	2015-09-01- 2016-08-31	2014-09-01- 2015-08-31
Kreditupplysning	6 501	6 200
Förvaltningskostnader	620 184	533 446
Lagsökningskostnader	62 244	99 702
Advokatkostnader	14 438	-
Telefon	11 954	11 871
Arvode extern revisor	20 675	20 126
Medlemsavgifter	261 544	259 023
Summa	997 540	930 368

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2015-09-01- 2016-08-31	2014-09-01- 2015-08-31
Styrelse	221 747	221 997
Milersättning	479	78
Föreningsvald revisor	14 973	15 000
Valberedning	22 030	20 120
Övriga kostnader	4 010	11 181
Sociala kostnader	76 215	73 533
Summa	339 454	341 909

Enligt stämmobeslut har styrelsen 5 prisbasbelopp till sitt förfogande. 2016 är ett prisbasbelopp 44 300 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.

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2015-09-01- 2016-08-31	2014-09-01- 2015-08-31
Ränta skattekonto	481	630
Ränta HSB avräkning	27 757	10 156
Summa	28 238	10 786

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2015-09-01- 2016-08-31	2014-09-01- 2015-08-31
Räntekostnader lån	2 486 624	2 467 165
Övriga finansiella kostnader	335	-
Summa	2 486 959	2 467 165

Not 7 Byggnader och mark

	2016-08-31	2015-08-31
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	-63 086 298	-59 908 851
Årets avskrivningar	-3 175 266	-3 177 447
Utgående ackumulerade avskrivningar	-66 261 564	-63 086 298
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 871 579	1 871 579
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 871 579	1 871 579
Utgående redovisat värde	82 146 302	85 321 568
varav byggnader	74 612 884	79 823 314
varav markanläggningar	5 661 839	6 066 256
varav mark	1 871 579	1 871 579

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	213 000 000	86 000 000	299 000 000
Hyreshus lokaler	6 309 000	3 827 000	10 136 000
Summa	219 309 000	89 827 000	309 136 000

Not 8 Pågående nyanläggning

	2016-08-31	2015-08-31
Vid årets början	26 812 714	2 858 059
Årets anskaffningar:		
stambyte	53 558 839	23 927 337
utredning garage	541 258	27 318
utredning balkonger	106 625	-
utredning ventilation	178 388	-
Vid årets slut	81 197 824	26 812 714

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-08-31	2015-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	251 885	288 417
Årets anskaffningar, skrivare	-	4 669
Årets försäljningar/utrangeringar	-	-41 201
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	251 885	251 885
Ingående ackumulerade avskrivningar	-248 772	-277 034
Årets avskrivningar	-1 556	-12 939
Årets försäljningar/utrangeringar	-1	41 201
Utgående ackumulerade avskrivningar	-250 329	-248 772
Utgående redovisat värde	1 556	3 113

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2016-08-31	2015-08-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Andelar i FonuS	600	600
Summa	1 100	1 100

Not 11 Övriga fordringar

	2016-08-31	2015-08-31
Skattekonto	3 513	3 032
Köp Bostadsrättslokal	400 000	400 000
Summa	403 513	403 032

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-08-31	2015-08-31
Ränta HSB avräkning	21 970	7 199
Fastighetsförsäkring sep-dec	117 582	116 479
Com hem sep	13 033	13 033
Driftövervakning EVU sep	-	15 497
Rondbevakning sep	6 039	6 039
Summa	158 624	158 247

Not 13 Kassa och bank

	2016-08-31	2015-08-31
Handkassa	2 165	2 165
Nordea	45 989	90 604
Övriga särskilda bankkonton	2 824	2 824
Summa	50 978	95 593

Not 14 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	3 153 400	-	-	7 533 005	2 962 855
Disposition enligt stämmobeslut				2 962 855	-2 962 855
Till fond för yttre underhåll			3 100 000	-3 100 000	
Från fond för yttre underhåll*			-3 100 000	3 100 000	
Årets resultat					6 036 314
Vid årets slut	3 153 400	-	-	10 495 860	6 036 314

*Motsvarar det som kan nyttjas avseende yttre underhåll. CB

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2016-08-31	2015-08-31
Stadshypotek AB	2,64 %	2016-12-01	2016-12-01	1 778 656	1 878 656
Stadshypotek AB	1,52 %	2020-03-01	2020-03-01	3 876 200	4 076 200
Stadshypotek AB	2,58 %	2017-04-30	2017-04-30	4 000 000	4 125 000
Stadshypotek AB	1,54 %	2015-09-01	2015-09-01	-	2 490 000
Stadshypotek AB	1,88 %	2017-09-30	2017-09-30	2 375 000	2 475 000
Stadshypotek AB	3,50 %	2016-06-01	2016-06-01		3 187 400
Stadshypotek AB	4,58 %	2016-04-30	2016-04-30	-	1 950 983
Stadshypotek AB	1,59 %	2017-10-30	2017-10-30	2 474 242	2 674 242
Stadshypotek AB	3,64 %	2015-10-30	2015-10-30	-	2 720 480
Stadshypotek AB	4,49 %	2016-03-01	2016-03-01	-	5 479 843
Stadshypotek AB	4,54 %	2016-03-01	2016-03-01	-	5 327 708
Stadshypotek AB	2,84 %	2018-01-30	2018-01-30	4 160 000	4 400 000
Stadshypotek AB	1,54 %	2020-01-30	2020-01-30	3 989 924	4 229 924
Stadshypotek AB	2,88 %	2017-01-30	2017-01-30	8 600 000	9 000 000
Stadshypotek AB	3,09 %	2018-01-30	2018-01-30	8 600 000	9 000 000
Stadshypotek AB	2,79 %	2018-04-30	2018-04-30	1 934 987	1 994 991
Stadshypotek AB	2,72 %	2019-03-30	2019-03-30	4 428 964	4 528 980
Stadshypotek AB	1,53 %	2020-01-30	2020-01-30	3 937 487	4 237 487
Stadshypotek AB	1,42 %	2020-03-01	2020-03-01	9 625 000	9 875 000
Stadshypotek AB	1,14 %	2019-06-01	2019-06-01	14 531 250	14 906 250
Stadshypotek AB	0,95 %	2019-01-30	2019-01-30	14 812 500	-
Stadshypotek AB	1,32 %	2020-09-01	2020-09-01	14 625 000	-
Stadshypotek AB	0,95 %	2018-12-01	2018-12-01	14 718 750	-
Stadshypotek AB	0,95 %	2019-03-01	2019-03-01	19 750 000	-
Stadshypotek AB	1,33 %	2021-06-01	2021-06-01	15 000 000	-
Summa				153 217 960	98 558 144
varav kortfristig del				5 321 270	3 895 044
varav långfristig del				147 896 690	94 663 100

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

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2016-08-31	2015-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	158 249 000	104 641 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	158 249 000	104 641 000

Not 16 Övriga skulder

	2016-08-31	2015-08-31
Personalens källskatt och sociala avgifter	70 645	66 987
Moms	12 980	7 290
Summa	83 625	74 277

CB

Not 17 Fond för inre underhåll

	2016-08-31	2015-08-31
Vid årets början	495 718	564 319
Uttag under året	-117 558	-68 600
Vid årets slut	378 160	495 719

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-08-31	2015-08-31
Förutbetalda avgifter och hyror	2 253 090	2 094 725
Räntekostnader lån	142 389	176 904
BoRevision	20 675	20 125
Arvoden & sociala avgifter	9 900	9 900
Lokalhyra	-	67 200
Summa	2 426 054	2 368 854

Underskrifter

Helsingborg, 2016-12-19.



Martin Pettersson



Katarina Larsson



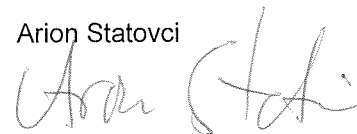
Mats Rosdahl



Åsa Hofvendahl



Anders Nilsson



Arion Statovci



Sevim Zejnelovska

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-12-30.



Hazzé Brokopp
Av föreningen vald revisor



Camilla Bakklund
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 2015-09-01 - 2016-08-31.

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 per den 31 augusti 2016 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 2015-09-01--2016-08-31.

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. CB

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, bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lag om ekonomiska föreningar 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, 2016-12-30.



Håzze Brokopp
Av föreningen vald revisor



Camilla Bakklund
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

INFORMATION OM ÅRSREDOVISNINGEN

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

Förvaltningsberättelse är styrelsens översiktsskild 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. trapphusmålnings.

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