



HSB Brf Berga

# ÅRSREDOVISNING

2022-2023

MEDLEM I HSB



HSB - där möjligheterna bor



# DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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 aviseras till dig som en månadsavgift. 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 ansvarar 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) och ventilation.

## 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 [hsbnvs.se](http://hsbnvs.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 de avtal som styrelsen har 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 cirka 180 bostadsrätts-

föreningar och fastighetsbolag med drygt 10 000 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 HSBs juridiska rådgivning som är öppen vardagar klockan 9-16 på telefon 0771-472 472. På vår hemsida [hsbnvs.se](http://hsbnvs.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 har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

## Verksamheten

### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen äger fastigheterna Knekten 7, Soldaten 1, Tältet 1 samt Stallet 1, inklusive mark, i vilka man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Föreningen har sitt säte i Helsingborg. Adresser är: 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 m<sup>2</sup> och ca 104 hyreslokaler som hyrs ut på totalt ca 2 291 m<sup>2</sup>. Många av lokalerna är förråd. Föreningen har 207 garageplatser varav 34 varmgarageplatser. 372 bilplatser finns till uthyrning och dessutom finns besöksparkeringar.

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 Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

### **Genomförda större investeringar**

- 2022 Ombyggnad lekplatser.
- 2022 Ombyggnad hyreslokal.
- 2019 Ventilationsombyggnad.
- 2018 Stambyte och badrumsrenovering.
- 2018 Tvättstugor.
- 2018 Omdragning stigarledning, el.
- 2018 Nya värmestammar till badrum.
- 2018 Passagesystem.
- 2018 Garagerenovering.
- 2014 Undercentraler.
- 2013 Fläktar.
- 2010-2011 Ombyggnad lokal Aktivitetscentrum och festlokal.
- 2009 Cylinderbyte.
- 2006-2009 Kulvertar och gårdsrenoveringar.
- 2006 Ombyggnad p-platser.
- 2005 Plattsättning runt sophus.
- 2005 Sophus.
- 2003 Vindisolering.
- 2002 Tak- och fönsterbyte.

## **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

### **Underhåll**

Besiktning har utförts av HSB Skåne tillsammans med representant från styrelsen.

Underhållsplanen är uppdaterad under året i samband med att HSB Skåne utförde besiktningen.

Följande större underhållsåtgärder/investeringar har utförts under året:

- Balkongrenovering har påbörjats och kommer pågå under ca tre år.
- Renovering av skyddsrum.
- Laddstolpar är under pågående nyanläggningar, eventuellt stöd kommer att erhållas.

Kommande större underhållsåtgärder/investeringar som planeras inom tio år är:

- Bottenavlopp.

### **Ekonomi**

Årets resultat uppgår till 8 806 766 kr, jämfört med 8 432 656 kr förra året.

Under året har balkongrenovering startats upp. Nedlagda kostnader uppgår per 2023-08-31 till 2 706 210 kr. Posten finns redovisad i balansräkningen under pågående nyanläggningar. Beäknad total kostnad uppgår till ca 80 Mkr. Det är räknat med att föreningen delvis tar upp nya lån för att finansiera balkongrenoveringen.

För övriga pågående nyanläggningar se not 6.

Totala amorteringar under året uppgår till ca 6,5 mkr.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 1 % från den 1 oktober 2023.

Föreningen har erhållit elstöd i september med 382 221 kr. Posten är bokförd som en intäkt i september 2023.

### **Föreningsfrågor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-02-20.

Extra stämma har hållits 2023-01-30 avseende balkongrenovering.

### **Styrelse**

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter:

Katarina Brackenberg, ordförande

Mats Rosdahl

Bengt Stark

Maria Andersson

Sandra Kristiansson

Elin Fredriksson

Christian Sjöborg

Suppleant:

Karl Johnsson

Revisor har varit Jan Anders Nilsson och revisorssuppleant Alex Talundzic, valda vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Förvaltare har varit Karin Alfredsson HSB NV Skåne.

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 och åtgärder för minskade kostnader (el, vatten, värme, avfall).

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, aktivt arbete med låneportföljen 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.

## Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

### Medlemsinformation

Under året har 32 st bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Föregående år var motsvarande siffra 50 lägenheter. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 573 stycken.

### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	33 809	32 720	31 520	31 188
Resultat efter finansiella poster (tkr)	8 807	8 433	7 214	5 010
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	8 170	7 795	6 900	6 609
Soliditet (%)*	32 %	28 %	24 %	22 %
Årsavgift (kr/kvm)	848	836	820	812
Drift (kr/kvm)	348	343	340	336
Energikostnad el, värme och vatten (kr/kvm)	175	164	164	157
Lån (kr/kvm)	4 168	4 279	4 574	4 735
Räntekänslighet** %	5,2 %	5,5 %	6,0 %	6,3 %
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	16 276	19 142	16 582	15 877

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

\*\*Räntekänsligheten visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%.

Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är 5):

- 5 < 4 %
- 4 4 - 7%
- 3 7 - 10 %
- 2 10 - 20 %
- 1 > 20 %

### Förändring i Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	3 153 400	5 652 739	50 689 273	8 432 656
Disposition enligt stämmobeslut			8 432 656	-8 432 656
Till fond för yttre underhåll		2 155 000	-2 155 000	
Från fond för yttre underhåll		-1 518 081	1 518 081	
Årets resultat				8 806 766
<b>Vid årets slut</b>	<b>3 153 400</b>	<b>6 289 658</b>	<b>58 485 010</b>	<b>8 806 766</b>

### Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	58 485 010,00
Årets resultat	8 806 766,25
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>67 291 776,25</b>

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-09-01- 2023-08-31</i>	<i>2021-09-01- 2022-08-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>	<b>1</b>		
Nettoomsättning		33 808 584	32 720 335
Övriga rörelseintäkter		469 471	461 528
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>34 278 055</b>	<b>33 181 863</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift	2	-13 443 810	-13 390 390
Planerat underhåll		-1 518 081	-1 462 243
Övriga externa kostnader	3	-1 442 252	-1 101 754
Personalkostnader och arvoden	4	-513 922	-490 455
Avskrivningar		-6 376 947	-6 379 601
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-23 295 012</b>	<b>-22 824 443</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>10 983 043</b>	<b>10 357 420</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		22 496	7 063
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 198 773	-1 931 827
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 176 277</b>	<b>-1 924 764</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>8 806 766</b>	<b>8 432 656</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>8 806 766</b>	<b>8 432 656</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-08-31</i>	<i>2022-08-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	5,11	219 695 720	226 060 506
Pågående nyanläggningar	6	3 900 661	797 365
Inventarier, verktyg och installationer	7	12 161	24 322
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>223 608 542</b>	<b>226 882 193</b>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	1 100	1 100
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 100</b>	<b>1 100</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>223 609 642</b>	<b>226 883 293</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		19 194	1 837
Övriga fordringar	9	95 026	50 770
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		18 972 947	12 071 619
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		315 878	217 450
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>19 403 045</b>	<b>12 341 676</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>19 403 045</b>	<b>12 341 676</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>243 012 687</b>	<b>239 224 969</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-08-31</i>	<i>2022-08-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Insatser		3 153 400	3 153 400
Fond för yttre underhåll		6 289 658	5 652 739
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>9 443 058</b>	<b>8 806 139</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst		58 485 010	50 689 273
Årets resultat		8 806 766	8 432 656
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>67 291 776</b>	<b>59 121 929</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>76 734 834</b>	<b>67 928 068</b>
<b>Skulder</b>			
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	10	124 166 200	132 356 370
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>124 166 200</b>	<b>132 356 370</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	10	36 545 170	34 880 000
Leverantörsskulder		992 388	844 712
Aktuella skatteskulder		41 650	24 369
Övriga skulder		8 303	10 493
Fond för inre underhåll		120 580	128 149
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 403 562	3 052 808
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>42 111 653</b>	<b>38 940 531</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>166 277 853</b>	<b>171 296 901</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>243 012 687</b>	<b>239 224 969</b>

## Noter

### 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 viktad avskrivning, vilken baseras på komponenternas respektive värde.

#### Följande avskrivningsprocent tillämpas:

	%
- Byggnader	2,1 %
- Inventarier, verktyg och installationer	20 %
- Datorer	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.

## Not 1 Rörelsens intäkter

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	30 766 632	30 300 064
Hyror	3 041 952	2 420 271
	<u>33 808 584</u>	<u>32 720 335</u>
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
El debitering moms laddstolpar	29 628	-
Övriga avgifter	19 329	4 556
Övriga intäkter	420 514	456 972
	<u>469 471</u>	<u>461 528</u>
<b>Summa</b>	<b>34 278 055</b>	<b>33 181 863</b>

## Not 2 Drift

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Energi	1 209 678	5 112 336
Uppvärmning	4 219 066	-
Vatten	1 314 067	1 307 320
Renhållning	742 234	764 092
Löpande underhåll	967 858	1 462 557
Fastighetservice/fastighetsförvaltning	3 450 519	3 294 985
Fastighetsförsäkring	546 170	511 050
Kommunikation	196 494	170 848
Fastighetsavgift/-skatt	797 724	767 202
<b>Summa</b>	<b>13 443 810</b>	<b>13 390 390</b>

Numer redovisas el och uppvärmning på två olika konton, föregående år var det ett gemensamt, Energi.

## Not 3 Övriga externa kostnader

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Förvaltningskostnader	821 479	629 798
Juristkostnader och Lagsökningskostnader	299 976	213 064
Arvode extern revisor	30 495	24 894
Medlemsverksamhet	290 302	233 998
<b>Summa</b>	<b>1 442 252</b>	<b>1 101 754</b>

I posten förvaltningskostnader ingår övriga administrativa tjänster som för år 2023 både avser fastighetsförvaltning och administrativa tjänster. I posten ingår också diverse förvaltningskostnader som är högre jämfört med föregående år, dessa två poster gör bl.a. att förvaltningskostnader totalt är högre jämfört med föregående år.

#### Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Lön, flaggarvode	16 050	13 910
Styrelse	362 800	347 800
Föreningsvald revisor	18 204	17 395
Övriga arvoden	7 277	6 989
Sociala kostnader	109 591	104 361
<b>Summa</b>	<b>513 922</b>	<b>490 455</b>

Enligt stämmobeslut 2023-02-20 har styrelsen 5 inkomstbasbelopp till sitt förfogande. Inkomstbasbelopp för år 2023 uppgår till 74 300 kr. Föreningsvald revisor har 24,5 % av ett inkomstbasbelopp och valberedningen har 3,75 % av ett inkomstbasbelopp per person och 2,75 % av ett inkomstbasbelopp till valberedningens ordförande.

Styrelsen har även rätt att få ersättning för mindre tillkommande poster som reseersättning, förlorad arbetsinkomst och enstaka måltider.

#### Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

#### Not 5 Byggnader och mark

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	298 029 553	291 611 329
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde markanläggningar	10 132 227	10 132 227
Årets anskaffningar, lekplatser	-	3 126 870
Årets anskaffningar, ombyggnad lokal	-	3 291 355
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	308 161 780	308 161 781
Ingående ackumulerade avskrivningar	-83 972 854	-77 608 068
Årets avskrivningar	-6 364 785	-6 364 786
Utgående ackumulerade avskrivningar	-90 337 639	-83 972 854
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 871 579	1 871 579
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 871 579	1 871 579
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>219 695 720</b>	<b>226 060 506</b>
varav byggnader	214 993 221	220 953 590
varav markanläggningar	2 830 920	3 235 337
varav mark	1 871 579	1 871 579

#### Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	328 000 000	145 000 000	473 000 000
Hyreshus lokaler	6 413 000	4 079 000	10 492 000
<b>Summa</b>	<b>334 413 000</b>	<b>149 079 000</b>	<b>483 492 000</b>



## Not 6 Pågående nyanläggning

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början	797 365	2 284 228
Årets anskaffningar:		
Anskaffningar lekplatser	-	1 271 775
Anskaffningar balkonger	2 164 848	307 298
Anskaffningar bottenavlopp	1 344	60 934
Laddstolpar	923 510	-
Detaljplan	1 344	-
OVK	12 250	-
Överfört till byggnader/lekplatser	-	-3 126 870
<b>Vid årets slut</b>	<b>3 900 661</b>	<b>797 365</b>

Nedlagda kostnader balkonger: 2 706 210 kr, detaljplan 154 373 kr, bottenavlopp 104 318 kr, laddstolpar 923 510 kr, OVK 12 250 kr.

## Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	182 753	171 661
Årets anskaffningar, dator	-	11 092
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	182 753	182 753
Ingående ackumulerade avskrivningar	-158 431	-143 616
Årets avskrivningar	-12 161	-14 815
Utgående ackumulerade avskrivningar	-170 592	-158 431
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12 161</b>	<b>24 322</b>

## Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-08-31	2022-08-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Andelar i Fonus	600	600
<b>Summa</b>	<b>1 100</b>	<b>1 100</b>

## Not 9 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	95 026	50 770
<b>Summa</b>	<b>95 026</b>	<b>50 770</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2023-08-31	2022-08-31
Stadshypotek AB	0,76 %	2025-03-01	2025-03-01	2 476 200	2 676 200
Stadshypotek AB	1,25 %	2027-01-30	2027-01-30	5 020 000	5 540 000
Stadshypotek AB	1,20 %	2024-03-30	2024-03-30	3 473 920	3 633 920
Stadshypotek AB	0,97 %	2028-03-01	2028-03-01	7 937 500	8 187 500
Stadshypotek AB	4,04 %	2026-06-01	2026-06-01	11 980 000	12 360 000
Stadshypotek AB	1,44 %	2024-01-30	2024-01-30	12 075 000	12 475 000
Stadshypotek AB	0,94%	2027-09-01	2027-09-01	12 025 000	12 425 000
Stadshypotek AB	1,48 %	2023-12-01	2023-12-01	7 093 750	7 468 750
Stadshypotek AB	4,24 %	2030-03-01	2030-03-01	16 375 000	16 875 000
Stadshypotek AB	0,82 %	2026-06-01	2026-06-01	12 325 000	12 725 000
Stadshypotek AB	1,16 %	2026-10-30	2026-10-30	7 425 000	7 825 000
Stadshypotek AB	1,52 %	2027-03-01	2027-03-01	12 625 000	13 025 000
Stadshypotek AB	1,56 %	2023-10-30	2023-10-30	8 562 500	8 812 500
Stadshypotek AB	1,18 %	2028-01-30	2028-01-30	8 380 000	9 020 000
Stadshypotek AB	0,92 %	2025-06-01	2025-06-01	17 000 000	17 500 000
Stadshypotek AB	1,22 %	2029-03-01	2029-03-01	7 375 000	7 875 000
Stadshypotek AB	0,73 %	2026-09-30	2026-09-30	8 562 500	8 812 500
<b>Summa</b>				<b>160 711 370</b>	<b>167 236 370</b>
varav kortfristig del				36 545 170	34 880 000
varav långfristig del				124 166 200	132 356 370

Enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 ska den del av lånen som förfaller inom ett år redovisas som kort skuld. Även amorteringar för kommande år redovisas som kortfristig skuld.

Beräknad skuld om fem år är ca 128 Mkr. Nya lån för finansiering av kommande underhåll/investeringar är ej medräknade.

### Not 11 Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	216 274 000	216 274 000
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>216 274 000</b>	<b>216 274 000</b>

## Digitala Underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen.

Helsingborg

Katarina Brackenber

Mats Rosdahl

Bengt Stark

Maria Andersson

Sandra Kristiansson

Elin Fredriksson

Christian Sjöborg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra underskrifter.

Av föreningen vald revisor  
Jan Anders Nilsson

Afrodita Cristea  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557508128287

## Dokument

**131 Berga digital signering ÅR 2023.pdf**

Huvuddokument

14 sidor

Startades 2024-01-08 16:16:07 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2024-01-10 16:50:27 CET (+0100)

## Initierare

**HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)**

HSB Nordvästra Skåne

[e-signering@hsbnvs.se](mailto:e-signering@hsbnvs.se)

## Signerare

**Katarina Brackenberg (KB)**

[katarina.brackenberg@hsbberga.se](mailto:katarina.brackenberg@hsbberga.se)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Christel Katarina Brackenberg"

Signerade 2024-01-08 16:28:54 CET (+0100)

**Mats Rosdahl (MR)**

[Mats.rosdahl@hsbberga.se](mailto:Mats.rosdahl@hsbberga.se)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MATS ROSDAHL"

Signerade 2024-01-08 16:17:11 CET (+0100)

**Bengt Stark (BS)**

[bengt.stark@hsbberga.se](mailto:bengt.stark@hsbberga.se)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Bengt Åke Stark"

Signerade 2024-01-08 16:34:42 CET (+0100)

**Maria Andersson (MA)**

[Maria.andersson@hsbberga.se](mailto:Maria.andersson@hsbberga.se)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MARIA ANDERSSON"

Signerade 2024-01-08 16:41:38 CET (+0100)





# Verifikat

Transaktion 09222115557508128287

Sandra Kristiansson (SK)  
Sandra.kristiansson@hsbberga.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Sandra Sanna Kristiansson"  
Signerade 2024-01-08 17:10:10 CET (+0100)

Elin Fredriksson (EF)  
Elin.fredriksson@hsbberga.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ELIN  
SOPHIE FREDRIKSSON"  
Signerade 2024-01-09 18:03:39 CET (+0100)

Christian Sjöborg (CS)  
christian.sjoborg@hsbberga.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"CHRISTIAN SJÖBORG"  
Signerade 2024-01-09 17:13:04 CET (+0100)

Afrodita Cristea (AC)  
afrodita.cristea@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"AFRODITA DORINA CRISTEA"  
Signerade 2024-01-10 14:59:17 CET (+0100)

Jan Anders Nilsson (JAN)  
nilsson1957@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN  
ANDERS NILSSON"  
Signerade 2024-01-10 16:50:27 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557508128287

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Berga i Helsingborg för räkenskapsåret 01/09/2022-31/08/2023.

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 2023 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.





## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Berga i Helsingborg för räkenskapsåret 01/09/2022-31/08/2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan Anders Nilsson  
Av föreningen vald revisor





# Verifikat

Transaktion 09222115557508130585

## Dokument

**131 Revisionsberättelse HSB Brf Berga i Helsingborg.pdf**

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2024-01-08 16:24:45 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2024-01-10 16:51:33 CET (+0100)

## Initierare

**HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)**

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

## Signerare

**Afrodita Cristea (AC)**

afrodita.cristea@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"AFRODITA DORINA CRISTEA"

Signerade 2024-01-10 14:58:24 CET (+0100)

**Jan Anders Nilsson (JAN)**

nilsson1957@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN  
ANDERS NILSSON"

Signerade 2024-01-10 16:51:33 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# ORDLISTA

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat

resultat eller ansamlad förlust).

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. En HSB-bostadsrättsförening har oftast sina likvida medel hos den regionala HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder.

## Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga reserveringar göras till fonden för yttre underhåll. Reserveringen sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte föreningens likvida medel.

## Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.





**HSB – där möjligheterna bor**

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne