



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs brf Berge i Timrå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Berge i Timrå med säte i Timrå org.nr. 716414-2197 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-05-06.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheten i Timrå kommun:

| Fastighet      | Förvävsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|----------------|--------------|----------------------|
| Sörberge 1:421 |              | 1987                 |

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

| Antal                    | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 85                       | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 5 211                    |
| 2                        | lokaler (hyresrätt)                   | 247                      |
| 3                        | lokaler (hyresrätt) vakant            | 92                       |
| 20                       | p-platser                             | 0                        |
| 28                       | garageplatser                         | 420                      |
| <b>Totalt 138 objekt</b> |                                       | <b>5 970</b>             |

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 28 st 1.5 rok, 39 st 2 rok, 15 st 2.5 rok, 2 st 3 rok.



## Styrelsens sammansättning

| Namn             | Roll                  | Fr.o.m.    |
|------------------|-----------------------|------------|
| Eva Bäckström    | Ordförande            |            |
| Ingegärd Bohlin  | Ledamot               |            |
| Anita Andersson  | Ledamot               |            |
| Benny Hultman    | Ledamot               |            |
| Jan Erik Ledin   | Ledamot               |            |
| Britt-Marie Thyr | Ledamot               |            |
| Camilla Olofsson | Ledamot utsedd av HSB |            |
| Pia Håkansson    | Suppleant             | 2023-05-30 |
| Helén Ledin      | Suppleant             | 2023-05-30 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Eva Bäckström, Jan-Erik Ledin och Anita Andersson samt suppleanterna Pia Håkansson och Helén Ledin.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten. Utöver styrelsmöten har även styrelsen haft arbetsmöten.

Firman tecknas två i förening av Eva Bäckström, Jan Erik Ledin, Britt-Marie Thyr och Camilla Olofsson.

Revisorer har varit en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit: styrelsen under verksamhetsåret, vald vid föreningsstämman med anledning av att det inte fanns några medlemmar som ville anta sig rollerna.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-08. På stämman deltog 44 röstberättigade medlemmar samt en övrig deltagare som var föreningsstämmans ordförande.

Stämman tog enhälligt beslut (beslut 1 av 2) att anta nya Normalstadgar 2023.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-08-15, varvid planen uppdaterades.

Styrelsen har under året anordnat:

- Glöggmingel
- Stickcafé
- Grillkväll
- Surströmmingsskiva med underhållning av BAM
- Bingo
- Travkvällar
- Kurs i hur man använder smartphone/iphone och surfplatta vid tre tillfällen
- Svenska kyrkan är på besök i föreningen för sångstund och gemensamt fika flertalet ggr per år.
- Städ dagar.

Medlemsmöten:

- Vid första medlemsmötet bjöds det på ärtsoppa och punch, Bodil Hansson var med och pratade om HSBs historia. Underhållning bjöds på av Kenneth Tjernström
- Vid andra medlemsmötet bjöds det på korv med bröd samt underhållning.

Solceller:

Bidrag har under 2020/2021 erhållits om ett belopp på 336 686 kr från Boverket. Under ljusa perioden under året skapas en överproduktion på el från solcellerna:

2023 erhöles 15 269 kronor.

2022 erhöles 20 328 kronor.

2021 erhöles 14 392 kronor.

**De senaste fem åren har följande större åtgärder genomförts:**

| Årtal | Ändamål  |
|-------|--|
| 2023  | Hiss på 26B renoverades.                             |
| 2023  | Elbilsladdning.                                      |
| 2023  | Hjärtstartare installerades på innergården.          |
| 2023  | Hängrännor monterades upp på glashuset.              |
| 2023  | Iordningställande av ny umgängesyta vid glashuset.   |
| 2023  | Garaget målades av glada medlemmar.                  |
| 2022  | Garaget spönades om.                                 |
| 2021  | Persienner monterades i glashuset.                   |
| 2020  | Solpaneler installerades på samtliga hus och garage. |
| 2020  | Nytt tak på samtliga hus.                            |
| 2020  | Gemensamt bredband, Tele2 100/10 (ingår i avgiften). |
| 2019  | Byte ventilationsaggregat, uppgång 22.               |
| 2019  | Inköp av två motionscyklar.                          |
| 2019  | Renovering av biljardrum.                            |
| 2019  | Nytt biljardbord samt dartzavla.                     |
| 2019  | Staketet vid vägen blev restaurerad och målad.       |
| 2019  | Samlingslokalen renoverades.                         |

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

| Årtal | Ändamål                                   |
|-------|---|
| 2024  | Kanon och duk har installerats i matsalen |
| 2024  | Byte av ventilationsaggregat              |
| 2025  | Byte av ventilationsaggregat              |
| 2026  | Byte av ventilationsaggregat              |
| 2027  | Byte av ventilationsaggregat              |

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 97 och under året har det tillkommit 10 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 99.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|  | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  | 2019  |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 227   | 314   | 397   | 438   | 0     |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 6 448 | 6 989 | 7 149 | 7 309 | 0     |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 7 274 | 0     | 0     | 0     | 0     |
| Räntekänslighet, %                     | 7     | 7     | 7     | 8     | 0     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 232   | 216   | 217   | 210   | 0     |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 1 098 | 1 042 | 1 042 | 1 032 | 0     |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 94    | 0     | 0     | 0     | 0     |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 1 032 | 1 062 | 1 060 | 1 059 | 0     |
| Nettoomsättning, tkr                   | 6 067 | 5 887 | 5 870 | 5 803 | 5 840 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -378  | 81    | 847   | 1 103 | 937   |
| Soliditet, %                           | 28    | 28    | 27    | 26    | 24    |

Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften. Det kan till exempel vara avgift som avser kostnader för värme, el och vatten.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

### Upplysning om räkenskapsårets förlust

Årets resultat är -378 tkr och efter avsättning till / avlyft från underhållsfonden -134 tkr.

Kassaflödet är negativt pga större investeringar och underhåll som gjorts under året bland annat: Hissmodernisering Berglundav 26B, investering av laddplatser för elbil, samt plåtarbeten för att minimera vatten in på balkongerna. Som framgår av flerårsöversikten har föreningen över tid påvisat ett positivt resultat och för att möta de ökade kostnaderna har föreningen beslutat höja avgifterna med 10% 2024 och ser årligen över höjningsbehovet för att möta framtida kostnadsökningar.

Föreningen strävar också efter att hålla nere kostnader genom att medlemmar tillsammans hjälps åt med underhållsåtgärder av enklare slag.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|---|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |   |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 3 730 107                  | 0   | 0                         | 3 730 107                  |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 306 900                    | 0   | 0                         | 306 900                    |
| Underhållsfond, kr                    | 5 846 073                  | 0   | -244 272                  | 5 601 801                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>9 883 080</b>           | <b>0</b>  | <b>-244 272</b>           | <b>9 638 808</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |   |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 5 416 653                  | 81 121  | 244 272                   | 5 742 046                  |
| Årets resultat, kr                    | 81 121                     | -81 121   | -378 472                  | -378 472                   |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>5 497 774</b>           | <b>0</b>  | <b>-134 200</b>           | <b>5 363 574</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>15 380 854</b>          | <b>0</b>  | <b>-378 472</b>           | <b>15 002 382</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 125 000 kr samt ianspråktagande skett med 369 272 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|   |                  |
|---|------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | 5 497 774        |
| Årets resultat, kr                                  | -378 472         |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -125 000         |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 369 272          |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>5 363 574</b> |

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                    |                  |
|------------------------------------|------------------|
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b> | <b>5 363 574</b> |
|------------------------------------|------------------|

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflöde med tillhörande noter.



## RESULTATRÄKNING

|  |       | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                                     |       |                          |                          |
| Nettoomsättning  | Not 2 | 6 066 855                | 5 886 768                |
| Övriga rörelseintäkter                                     | Not 3 | 2 000                    | 7 200                    |
| <b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>                               |       | <b>6 068 855</b>         | <b>5 893 968</b>         |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                                    |       |                          |                          |
| Driftskostnader  | Not 4 | -3 300 436               | -3 085 313               |
| Underhåll enligt plan                                      | Not 5 | -369 272                 | -324 247                 |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 6 | -383 610                 | -342 488                 |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 7 | -59 447                  | -62 845                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 8 | -1 342 329               | -1 336 625               |
| <b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>                              |       | <b>-5 455 094</b>        | <b>-5 151 518</b>        |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                                     |       | <b>613 762</b>           | <b>742 450</b>           |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                                  |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster                   |       | 78 359                   | 16 074                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |       | -1 069 953               | -676 763                 |
| Övriga finansiella poster                                  | Not 9 | -640                     | -640                     |
| <b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>                            |       | <b>-992 234</b>          | <b>-661 329</b>          |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                                      |       | <b>-378 472</b>          | <b>81 121</b>            |

**BALANSRÄKNING**

|   |        | 2023-12-31               | 2022-12-31               |
|---|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |        |                          |                          |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |        |                          |                          |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |        |                          |                          |
| Byggnader och mark                            | Not 10 | 49 965 393               | 50 601 339               |
| Pågående nyanläggningar                       | Not 11 | 35 830                   | 54 639                   |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> |        | <u>50 001 223</u>        | <u>50 655 978</u>        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |        | <u><b>50 001 223</b></u> | <u><b>50 655 978</b></u> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |        |                          |                          |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |        |                          |                          |
| Hyses- och avgiftsfordringar                  |        | 88                       | 1 907                    |
| Avräkningskonto HSB                           |        | 934 506                  | 1 767 822                |
| Övriga kortfristiga fordringar                | Not 12 | 42 233                   | 320 054                  |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | Not 13 | 346 000                  | 342 438                  |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>          |        | <u>1 322 827</u>         | <u>2 432 220</u>         |
| <i>Kassa och bank</i>                         |        |                          |                          |
| Bank  | Not 14 | 2 689 714                | 2 643 627                |
| <i>Summa kassa och bank</i>                   |        | <u>2 689 714</u>         | <u>2 643 627</u>         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |        | <u><b>4 012 541</b></u>  | <u><b>5 075 847</b></u>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <u><b>54 013 764</b></u> | <u><b>55 731 825</b></u> |

# BALANSRÄKNING

|  |        | 2023-12-31               | 2022-12-31               |
|--|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                          |                          |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                          |                          |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |        |                          |                          |
| Medlemsinsatser                              |        | 3 730 107                | 3 730 107                |
| Upplåtelseavgifter                           |        | 306 900                  | 306 900                  |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 5 601 801                | 5 846 073                |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             |        | <u>9 638 808</u>         | <u>9 883 080</u>         |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |        |                          |                          |
| Balanserat resultat                          |        | 5 742 046                | 5 416 653                |
| Årets resultat                               |        | -378 472                 | 81 121                   |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              |        | <u>5 363 575</u>         | <u>5 497 774</u>         |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b><u>15 002 383</u></b> | <b><u>15 380 855</u></b> |
| <b>Skulder</b>                               |        |                          |                          |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |        |                          |                          |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 15 | <u>30 764 882</u>        | <u>24 658 978</u>        |
| <i>Summa långfristiga skulder</i>            |        | <u>30 764 882</u>        | <u>24 658 978</u>        |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |        |                          |                          |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 15 | 7 138 807                | 14 131 711               |
| Medlemmarnas inre fond                       | Not 16 | 45 486                   | 45 486                   |
| Leverantörsskulder                           |        | 169 604                  | 403 301                  |
| Aktuell skatteskuld                          | Not 17 | 26 594                   | 16 431                   |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 18 | 17 354                   | 17 970                   |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 19 | 848 654                  | 1 077 094                |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i>            |        | <u>8 246 499</u>         | <u>15 691 993</u>        |
| <b>Summa skulder</b>                         |        | <b><u>39 011 381</u></b> | <b><u>40 350 971</u></b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b><u>54 013 764</u></b> | <b><u>55 731 825</u></b> |

## KASSAFLÖDESANALYS

|   | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>   |                          |                          |
| Rörelseresultat   | 613 762                  | 742 450                  |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                          |                          |
| Avskrivningar   | 1 342 329                | 1 336 625                |
|   | <u>1 956 091</u>         | <u>2 079 075</u>         |
| Erhållen ränta  | 78 359                   | 16 074                   |
| Erlagd ränta  | -1 019 666               | -657 015                 |
| Övriga poster   | -640                     | -640                     |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet<br/>(före förändring av rörelsekapital)</b> | <u>1 014 144</u>         | <u>1 437 494</u>         |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                              |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                                 | 276 078                  | -28 913                  |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut  | -502 876                 | 644 979                  |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>   | <u><b>787 345</b></u>    | <u><b>2 053 560</b></u>  |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>   |                          |                          |
| Investeringar i fastigheter   | -687 574                 | -54 639                  |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>                                     | <u><b>-687 574</b></u>   | <u><b>-54 639</b></u>    |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>  |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut                          | -887 000                 | -887 000                 |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>                                    | <u><b>-887 000</b></u>   | <u><b>-887 000</b></u>   |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>   | <b>-787 229</b>          | <b>1 111 921</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   | 4 411 448                | 3 299 527                |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   | <u>3 624 220</u>         | <u>4 411 448</u>         |
|   | <b>-787 229</b>          | <b>1 111 921</b>         |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:  
Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år  
Mark skrivs inte av.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

#### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 33 418 tkr

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

|   | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>                      |                          |                          |
| Årsavgifter bostäder *                            | 5 591 952                | 5 429 124                |
| Hysesintäkt lokaler                               | 183 354                  | 165 640                  |
| Hysesintäkt garage och bilplatser                 | 141 000                  | 133 150                  |
| Hysesintäkt övrigt                                | 37 157                   | 33 877                   |
| Hysesrabatter                                     | -69 996                  | -69 996                  |
| Konsumtionsavgift el                              | 155 911                  | 158 144                  |
| Försäljning egenproducerad el                     | 12 215                   | 16 262                   |
| Intäkt överlåtelse och pantförskrivning           | 15 366                   | 16 187                   |
| Övriga primära intäkter och ersättningar          | -104                     | 4 380                    |
|   | <b>6 066 855</b>         | <b>5 886 768</b>         |
| * Årsavgiften ingår värme, vatten och tv/bredband |                          |                          |
| <b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>               |                          |                          |
| BoRevision för högt beräknat arvode 2022          | 2 000                    | 0                        |
| Timrå Kommun                                      | 0                        | 7 200                    |
|   | <b>2 000</b>             | <b>7 200</b>             |
| <b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>                      |                          |                          |
| Reparationer                                      | -563 465                 | -496 802                 |
| El  | -388 175                 | -349 460                 |
| Uppvärmning                                       | -737 098                 | -627 334                 |
| Vatten  | -239 722                 | -220 631                 |
| Renhållning                                       | -138 365                 | -109 569                 |
| Bevakningskostnader                               | -65 812                  | -35 701                  |
| TV, bredband, iptelefoni                          | -212 060                 | -205 216                 |
| Obligatoriska besiktningar                        | -12 250                  | -130 412                 |
| Serviceavtal                                      | -67 824                  | -79 016                  |
| Hissar serviceavtal & besiktning                  | -53 936                  | -46 386                  |
| Förvaltningskostnader                             | -634 721                 | -552 745                 |
| Försäkringar                                      | -83 212                  | -75 872                  |
| Fastighetsskatt                                   | -85 379                  | -85 379                  |
| Övriga driftskostnader                            | -18 415                  | -70 791                  |
|   | <b>-3 300 436</b>        | <b>-3 085 313</b>        |
| <b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>                |                          |                          |
| Byte panel  | -56 652                  | -324 247                 |
| Plåtarbeten                                       | -294 375                 | 0                        |
| Filterbyte  | -16 913                  | 0                        |
| Hängrännor  | -1 332                   | 0                        |
|   | <b>-369 272</b>          | <b>-324 247</b>          |
| <b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>             |                          |                          |
| Externt revisionsarvode                           | -12 500                  | -14 000                  |
| Övriga förvaltningskostnader                      | -248 968                 | -233 017                 |
| Kostnader överlåtelse och panter                  | -11 271                  | -14 288                  |
| Föreningsverksamhet                               | -7 663                   | -4 389                   |
| Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto     | -13 522                  | -16 942                  |
| Konsulter   | -25 889                  | -25 875                  |
| Förbrukningsinventarier                           | -25 111                  | 0                        |
| Medlemsavgifter HSB                               | -33 500                  | -33 500                  |
| Arrende, hyra, leasing                            | -5 187                   | 0                        |
| Kundförluster m m                                 | 0                        | -477                     |
|   | <b>-383 610</b>          | <b>-342 488</b>          |

|  | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b> |                          |                          |
| Medelantal anställda                       | 0                        | 0                        |
| Arvode till styrelsen                      | -49 600                  | -49 400                  |
| Övriga arvoden                             | -4 000                   | -2 000                   |
| Revisionsarvode                            | 0                        | -2 500                   |
| Sociala avgifter                           | -5 847                   | -8 945                   |
|  | <u>-59 447</u>           | <u>-62 845</u>           |
| <b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>                 |                          |                          |
| Byggnader                                  | -1 342 329               | -1 336 625               |
|  | <u>-1 342 329</u>        | <u>-1 336 625</u>        |
| <b>Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER</b>     |                          |                          |
| Aviavgifter                                | -640                     | -640                     |
|  | <u>-640</u>              | <u>-640</u>              |

2023-12-31 2022-12-31

**Not 10 BYGGNADER OCH MARK****Akkumulerade anskaffningsvärden**

|  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader                                 | 61 842 459        | 61 842 459        |
| Årets investering byggnader, avser hissmodernisering Berglundav 26 B | 546 270           | 0                 |
| Årets investering byggnader, avser laddplatser                       | 160 113           | 0                 |
| Ingående anskaffningsvärde mark                                      | 1 250 000         | 1 250 000         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>                      | <b>63 798 842</b> | <b>63 092 459</b> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

|  |                    |                    |
|--|--------------------|--------------------|
| Ingående avskrivningar byggnader                       | -12 491 120        | -11 154 494        |
| Årets avskrivningar byggnader                          | -1 342 329         | -1 336 625         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-13 833 449</b> | <b>-12 491 120</b> |

**Utgående redovisat värde**

49 965 393 50 601 339

|                             |            |            |
|-----------------------------|------------|------------|
| Redovisade värden byggnader | 48 715 393 | 49 351 339 |
| Redovisade värden mark      | 1 250 000  | 1 250 000  |

**Fastighetsbeteckning: Sörberge 1:421**

| <b>Taxeringsvärde</b> | <b>Värdeår 1987</b> | <b>Byggnad</b>    | <b>Mark</b>      | <b>Totalt</b>     | <b>Föreg år</b>   |
|-----------------------|---------------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder hyreshus     |                     | 19 800 000        | 4 233 000        | 24 033 000        | 24 033 000        |
| Lokaler               |                     | 919 000           | 409 000          | 1 328 000         | 1 328 000         |
|                       |                     | <b>20 719 000</b> | <b>4 642 000</b> | <b>25 361 000</b> | <b>25 361 000</b> |

**Ställda säkerheter**

2023-12-31 2022-12-31

|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning            | 50 501 000        | 50 501 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>50 501 000</b> | <b>50 501 000</b> |

**Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

|   |               |               |
|---|---------------|---------------|
| Ingående värde pågående nyanläggningar, avser laddplatser | 54 639        | 0             |
| Årets Investering, laddplatser                            | 105 474       | 54 639        |
| Omklassificering till Byggnader och mark                  | -160 113      | 0             |
| Årets Investering, ventilationsaggregat byte              | 35 830        |               |
| <b>Utgående värde pågående nyanläggningar</b>             | <b>35 830</b> | <b>54 639</b> |

**Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

|               |               |                |
|---------------|---------------|----------------|
| Skattekonto   | 40 639        | 320 054        |
| Mervärdeskatt | 1 594         | 0              |
|               | <b>42 233</b> | <b>320 054</b> |

**Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

|   |                |                |
|---|----------------|----------------|
| Förutbetalad försäkring                     | 95 492         | 83 212         |
| Förutbetalad el, värme, vatten, renhållning | 0              |                |
| Förutbetalad kabel-TV och bredband          | 50 623         | 52 879         |
| Förutbetalad HSB avtal                      | 166 058        | 160 063        |
| Förutbetalad Multicom Security              | 9 893          | 9 435          |
| Förutbetalad Securitas                      | 12 615         | 11 494         |
| Förutbetalad Home Solutions                 | 7 586          | 7 586          |
| Förutbetalad Nomor                          | 1 378          | 17 769         |
| Förutbetalad Hjärtstartare                  | 2 356          | 0              |
|   | <b>346 000</b> | <b>342 438</b> |



2023-12-31

2022-12-31

**Not 14 BANK**

|        |                  |                  |
|--------|------------------|------------------|
| SBAB   | 2 200 353        | 2 162 848        |
| Nordea | 489 361          | 480 779          |
|        | <b>2 689 714</b> | <b>2 643 627</b> |

**Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

| Låneinstitut | Räntesats | Konv.datum | Belopp            | Nästa års<br>amortering |
|--------------|-----------|------------|-------------------|-------------------------|
| Nordea       | 3,52%     | 2026-05-20 | 7 692 921         | 150 000                 |
| Nordea       | 4,54%     | 2026-02-18 | 13 244 711        | 350 000                 |
| Nordea       | 1,45%     | 2024-05-22 | 6 406 807         | 155 000                 |
| Nordea       | 1,33%     | 2025-04-16 | 10 559 250        | 232 000                 |
|              |           |            | <b>37 903 689</b> | <b>887 000</b>          |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

**30 764 882**

Nästa års amortering av långfristig skuld

732 000

Lån som ska konverteras inom ett år

6 406 807

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

**7 138 807**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

3 548 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

33 468 689

**Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

|                |               |               |
|----------------|---------------|---------------|
| Ingående värde | 45 486        | 45 486        |
|                | <b>45 486</b> | <b>45 486</b> |

**Not 17 AKTUELL SKATTESKULD**

|                               |               |               |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Årets beräknade skatteskuld   | 16 431        | 16 431        |
| Slutskatteskuld föregående år | 10 163        | 0             |
|                               | <b>26 594</b> | <b>16 431</b> |

**Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

|                             |               |               |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Mervärdeskatt               | 0             | 13 516        |
| Avtalsplacerade betalningar | 17 354        | 4 454         |
|                             | <b>17 354</b> | <b>17 970</b> |

2023-12-31

2022-12-31

**Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

|   |                |                  |
|---|----------------|------------------|
| Upplupen snörenhållning                             | 9 963          | 11 886           |
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning             | 162 267        | 159 413          |
| Upplupna räntekostnader                             | 133 196        | 82 909           |
| Upplupen revision                                   | 12 500         | 14 000           |
| Upplupen telefoni                                   | 667            | 590              |
| Upplupet rep- och underhåll                         | 6 927          | 326 791          |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                  | 509 695        | 481 504          |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13 440         | 0                |
|   | <b>848 654</b> | <b>1 077 094</b> |

**Not 20 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÅKENSKAPENSÅRETS SLUT.**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Anita Andersson.....  
Benny Hultman.....  
Britt-Marie Thyr.....  
Camilla Olofsson.....  
Eva Bäckström.....  
Ingegärd Bohlin.....  
Jan Erik Ledin

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Berge i Timrå, org.nr. 716414-2197

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Berge i Timrå för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

#### 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.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att 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.

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

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Berge i Timrå för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund. Under året har föreningsstämman ej utsett en föreningsvald revisor.

### 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 att 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSBs brf Berge i Timrå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**EVA BÄCKSTRÖM**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 13:55:05



**BRITT-MARIE THYR**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 13:54:10



**JAN ERIK LEDIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 13:53:19



**ANITA ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 13:52:20



**BENNY HULTMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 13:50:53



**INGEGÄRD BOHLIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 13:49:43



**CAMILLA OLOFSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 13:48:17



**OSCAR ROSDAHL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 22:55:38



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSBs brf Berge i Timrå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**OSCAR ROSDAHL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 22:55:15





# STYRELSEN FÖR HSBs brf Berge

Org. nr: 716414-2197

Får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31



|   | NYCKELTAL                                | DEFINITION  | VARFÖR?  | RIKTVÄRDEN/SKALA   |
|---|--|---|--|--|
|    | <b>Sparande</b><br>227 kr/kvm            | Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)   | Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.   | Högt = > 301 kr/kvm<br>Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm<br>Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm<br>Mycket lågt = < 120 kr/kvm                             |
|    | <b>Investeringsbehov</b><br>13099 kr/kvm | Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)   | För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven. |  |
|    | <b>Skuldsättning</b><br>6448 kr/kvm      | Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)  | Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.   | Låg = < 3 000 kr/kvm<br>Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm<br>Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm<br>Mycket hög = > 15 001 kr/kvm   |
|  | <b>Räntekänslighet</b><br>7 %            | 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna   | Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.   | Låg = < 5 %<br>Normal = 5 – 9 %<br>Hög = 9 – 15 %<br>Väldigt hög = > 15 %  |
|  | <b>Energikostnad</b><br>232 kr/kvm       | Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)   | Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.  | Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna. |
|  | <b>Tomträtt</b><br>NEJ                   | Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)  | Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.   | Ja eller nej   |
|  | <b>Årsavgift</b><br>1098 kr/kvm          | Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan). Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften. Det kan till exempel vara avgift som avser kostnader för värme, el och vatten. | Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.   | Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.  |



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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 ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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 star något i årsredovisningen.