



ÅRSREDOVISNING

2023/2024

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 ansvar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater) 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.



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 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 2023-09-01 - 2024-08-31.

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 m² och ca 104 hyreslokaler som hyrs ut på totalt ca 2 291 m². 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 stigarledningar, 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 pågår.
- Laddstolpar är bokförda under maskiner och inventarier.
- OVK

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

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 5 772 206 kr, jämfört med 8 806 766 kr förra året. Kostnaderna för bl.a. fjärrvärme, vatten/avlopp och underhåll är högre jämfört med föregående år.

Nedlagda kostnader för balkongprojektet uppgår per 2024-08-31 till 16 681 981 kr. Posten finns redovisad i balansräkningen under pågående nyanläggningar. Beäknad total kostnad uppgår till ca 80 Mkr.

För övriga pågående nyanläggningar se not 6.

Årsavgiften höjdes med 1 % från den 1 oktober 2023 och med 2 % från 1 oktober 2024.

Föreningen har erhållit elstöd i september med 382 221 kr. Se not 1.

Föreningen har köpt in en lägenhet under året som finns redovisad i balansräkningen som kortfristig placering. Se not 10.

Föreningens låneskuld har under året minskat med ca 3,5 Mkr. Se not 11.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-02-12.
Extra stämma har hållits 2024-05-20 avseende nya stadgar.

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 driftoptimering 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 31 st bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Föregående år var motsvarande siffra 32 lägenheter. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 574 stycken.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	34 161	33 809	32 720	31 520
Resultat efter finansiella poster (tkr)	5 772	8 807	8 433	7 214
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	6 060	8 170	7 795	6 900
Soliditet (%)*	34 %	32 %	28 %	24 %
Årsavgift (kr/kvm)	857	848	836	820
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89 %			
Energikostnad el, värme och vatten (kr/kvm)	194	175	164	164
Skuldsättning (kr/kvm) upplåten med bostadsrätt	4 335			
Skuldsättning (kr/kvm)	4 078	4 168	4 279	4 574
Räntekänslighet** %	5,1 %	5,2 %	5,5 %	6,0 %
Sparande (kr/kvm)	374			
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	14 493	16 276	19 142	16 582

Från och med 2024 har flerårsöversikten kompletterats med nya obligatoriska nyckeltal.

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

I årsavgift ingår värme och vatten men inte hushållsel.

Sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll minus övriga intäkter som är av engångskaraktär (som inte är en del av den normala verksamheten) fördelat på fastighetens totala yta.

**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	6 289 658	58 485 011	8 806 766
Disposition enligt stämmobeslut			8 806 766	-8 806 766
Till fond för yttre underhåll		2 300 000	-2 300 000	
Från fond för yttre underhåll		-2 587 979	2 587 979	
Årets resultat				5 772 206
Vid årets slut	3 153 400	6 001 679	67 579 756	5 772 206

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	67 579 756,00
Årets resultat	5 772 206,04
Balanseras i ny räkning	73 351 962,04

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-09-01- 2024-08-31</i>	<i>2022-09-01- 2023-08-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	34 161 370	33 808 584
Övriga rörelseintäkter		649 115	469 471
Summa rörelsens intäkter		34 810 485	34 278 055
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-14 730 889	-13 443 810
Planerat underhåll		-2 587 979	-1 518 081
Övriga externa kostnader	3	-1 616 606	-1 442 252
Personalkostnader och arvoden	4	-563 103	-513 922
Avskrivningar		-6 452 913	-6 376 947
Summa rörelsens kostnader		-25 951 490	-23 295 012
Rörelseresultat		8 858 995	10 983 043
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		163 692	22 496
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 250 481	-2 198 773
Summa finansiella poster		-3 086 789	-2 176 277
Resultat efter finansiella poster		5 772 206	8 806 766
Årets resultat		5 772 206	8 806 766

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-08-31</i>	<i>2023-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5,12	213 330 934	219 695 720
Pågående nyanläggningar	6	16 960 322	3 900 661
Inventarier, verktyg och installationer	7	669 098	12 161
Summa materiella anläggningstillgångar		230 960 354	223 608 542
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	1 100	1 100
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 100	1 100
Summa anläggningstillgångar		230 961 454	223 609 642
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		12 764	19 194
Övriga fordringar	9	352 744	95 026
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		13 250 916	18 972 947
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		256 073	315 878
Summa kortfristiga fordringar		13 872 497	19 403 045
Kortfristiga placeringar	10	1 050 000	-
Summa omsättningstillgångar		14 922 497	19 403 045
SUMMA TILLGÅNGAR		245 883 951	243 012 687

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-08-31</i>	<i>2023-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 153 400	3 153 400
Fond för yttre underhåll		6 001 679	6 289 658
Summa bundet eget kapital		9 155 079	9 443 058
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		67 579 756	58 485 010
Årets resultat		5 772 206	8 806 766
Summa fritt eget kapital		73 351 962	67 291 776
Summa eget kapital		82 507 041	76 734 834
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	108 812 500	124 166 200
Summa långfristiga skulder		108 812 500	124 166 200
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	48 405 120	36 545 170
Leverantörsskulder		1 951 757	992 388
Aktuella skatteskulder		59 526	41 650
Övriga skulder		5 085	8 303
Fond för inre underhåll		88 479	120 580
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 054 443	4 403 562
Summa kortfristiga skulder		54 564 410	42 111 653
Summa skulder		163 376 910	166 277 853
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		245 883 951	243 012 687

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-09-01- 2024-08-31</i>	<i>2022-09-01- 2023-08-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	5 772 206	8 806 766
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet: - Avskrivningar	6 452 913	6 376 947
	<u>12 225 119</u>	<u>15 183 713</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	12 225 119	15 183 713
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-191 483	-160 041
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	592 808	1 505 952
Kassaflöde från den löpande verksamheten	12 626 444	16 529 624
Investeringsverksamheten		
Pågående byggnadsverksamhet	-13 059 661	-3 103 296
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-745 064	-
Förvärv av lägenhet	-1 050 000	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-14 854 725	-3 103 296
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	10 000 000	-
Amortering av låneskulder	-13 493 750	-6 525 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 493 750	-6 525 000
Årets kassaflöde	-5 722 031	6 901 328
Likvida medel vid årets början	18 972 947	12 071 619
Likvida medel vid årets slut	13 250 916	18 972 947

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.

<i>Följande avskrivningsprocent tillämpas:</i>	<i>%</i>
- 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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.
Avräkningskonto HSB Nordvästra Skåne klassificeras som likvida medel.

Not 1 Rörelsens intäkter

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	31 086 223	30 766 632
Hyror	3 075 147	3 041 952
	<u>34 161 370</u>	<u>33 808 584</u>
Övriga rörelseintäkter		
EI debitering moms laddstolpar	37 736	29 628
Övriga avgifter	20 527	19 329
Övriga intäkter	590 852	420 514
	<u>649 115</u>	<u>469 471</u>
Summa	34 810 485	34 278 055

I årsavgiften ingår värme och vatten men inte hushållsel.
I posten övriga intäkter ingår erhållet elstöd med 382 221 kr.

Not 2 Drift

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
EI	1 119 552	1 209 678
Uppvärmning	4 681 560	4 219 066
Vatten	1 665 722	1 314 067
Renhållning	648 354	742 234
Löpande underhåll	1 511 144	967 858
Fastighetservice/fastighetsförvaltning	3 475 038	3 450 519
Fastighetsförsäkring	615 352	546 170
Kommunikation	198 567	196 494
Fastighetsavgift/-skatt	815 600	797 724
Summa	14 730 889	13 443 810

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Förvaltningskostnader	807 463	821 479
Juristkostnader och Lagsökningskostnader	260 914	299 976
Arvode extern revisor	30 875	30 495
Medlemsverksamhet	517 353	290 302
Summa	1 616 605	1 442 252

I posten medlemsverksamhet ingår övrig föreningsverksamhet om 234 950 kr som till största delen avser sommarfest för föreningens medlemmar i augusti. Ett bidrag har erhållits från HSB NV Skåne på 30 000 kr som finns redovisat under posten övrig intäkt.

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Lön, flaggarvode	22 470	16 050
Styrelse	375 800	362 800
Ersättning utöver styrelsearbete	16 125	-
Föreningsvald revisor	18 669	18 204
Övriga arvoden	7 610	7 277
Ersättning förlorad arbetsinkomst	2 912	-
Sociala kostnader	119 517	109 591
Summa	563 103	513 922

Enligt stämmobeslut 2024-02-12 har styrelsen 5 inkomstbasbelopp till sitt förfogande. Inkomstbasbelopp för år 2024 uppgår till 76 200 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 får ta ut ersättning för arbete utöver styrelsearbetet med 150 kr per timme och enstaka måltider samt mindre tillkommande kostnader.

Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Not 5 Byggnader och mark

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	298 029 553	298 029 554
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde markanläggningar	10 132 227	10 132 227
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	308 161 780	308 161 781
Ingående ackumulerade avskrivningar	-90 337 639	-83 972 854
Årets avskrivningar	-6 364 786	-6 364 786
Utgående ackumulerade avskrivningar	-96 702 425	-90 337 640
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 871 579	1 871 579
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 871 579	1 871 579
Utgående redovisat värde	213 330 934	219 695 720
varav byggnader	209 032 853	214 993 221
varav markanläggningar	2 426 502	2 830 920
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
Summa	334 413 000	149 079 000	483 492 000

Not 6 Pågående nyanläggning

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början	3 900 661	797 365
Årets anskaffningar:		
Balkonger	13 975 771	2 164 848
Bottenavlopp	-	1 344
Betongkonstruktion	19 650	-
Laddstolpar	-	923 510
Detaljplan	-	1 344
OVK		12 250
Överfört till maskiner och inventarier (laddstolpar)	-738 808	-
Överfört till övriga fordran (moms laddstolpar)	-184 702	-
Kostnadsfört som underhåll	-12 250	-
Vid årets slut	16 960 322	3 900 661

Nedlagda kostnader balkonger: 16 681 981 kr, detaljplan 154 373 kr, bottenavlopp 104 318 kr, betongkonstruktion 19 650 kr.

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	182 753	182 753
Årets anskaffningar, laptop	6 256	-
Årets anskaffningar laddstolpar	738 808	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	927 817	182 753
Ingående ackumulerade avskrivningar	-170 592	-158 431
Årets avskrivningar	-88 127	-12 161
Utgående ackumulerade avskrivningar	-258 719	-170 592
Utgående redovisat värde	669 098	12 161

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-08-31	2023-08-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Andelar i Fonus	600	600
Summa	1 100	1 100

Not 9 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	168 042	95 026
Moms laddstolpar	184 702	-
Summa	352 744	95 026

Not 10 Kortfristiga placeringar

	2024-08-31	2023-08-31
Köp Bostadsrättslägenhet	1 050 000	-
Summa	1 050 000	-

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2024-08-31	2023-08-31
Stadshypotek AB	0,76 %	2025-03-01	2025-03-01	2 276 200	2 476 200
Stadshypotek AB	1,25 %	2027-01-30	2027-01-30	4 500 000	5 020 000
Stadshypotek AB	4,373 %	2024-09-28	2025-03-31	3 313 920	3 473 920
Stadshypotek AB	0,97 %	2028-03-01	2028-03-01	7 687 500	7 937 500
Stadshypotek AB	4,04 %	2026-06-01	2026-06-01	11 600 000	11 980 000
Stadshypotek AB	4,339 %	2024-10-30	2025-01-30	4 675 000	12 075 000
Stadshypotek AB	0,94 %	2027-09-01	2027-09-01	11 625 000	12 025 000
Stadshypotek AB	4,303 %	2024-12-02	2024-12-02	6 812 500	7 093 750
Stadshypotek AB	4,24 %	2030-03-01	2030-03-01	15 875 000	16 375 000
Stadshypotek AB	0,82 %	2026-06-01	2026-06-01	11 925 000	12 325 000
Stadshypotek AB	1,16 %	2026-10-30	2026-10-30	7 025 000	7 425 000
Stadshypotek AB	1,52 %	2027-03-01	2027-03-01	12 225 000	12 625 000
Stadshypotek AB	4,53 %	2025-10-30	2025-10-30	8 312 500	8 562 500
Stadshypotek AB	1,18 %	2028-01-30	2028-01-30	7 740 000	8 380 000
Stadshypotek AB	0,92 %	2025-06-01	2025-06-01	16 500 000	17 000 000
Stadshypotek AB	1,22 %	2029-03-01	2029-03-01	6 875 000	7 375 000
Stadshypotek AB	0,73 %	2026-09-30	2026-09-30	8 312 500	8 562 500
Stadshypotek AB	4,364 %	2024-10-09	2025-04-09	9 937 500	-
Summa				157 217 620	160 711 370
varav kortfristig del				48 405 120	36 545 170
varav långfristig del				108 812 500	124 166 200

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 123 Mkr. Nya lån för finansiering av kommande underhåll/investeringar är ej medräknade.

Not 12 Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	216 274 000	216 274 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	216 274 000	216 274 000

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Extra stämma har hållits 2024-11-25 med anledning av stadgeanpassning, andra beslutet och beslut om att godkänna försäljning av del av föreningens mark. Stämman beslutar avseende stadgeanpassningen att anta förslaget med 60 röster vilket uppfyller kravet på kvalificerad majoritet för giltigt beslut. När det gäller försäljning av del av mark, beslutar stämman med 53 röster att anta förslaget, vilket uppfyller kravet på enkel majoritet för giltigt beslut.

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 09222115557534454804

Dokument

131 Berga digital signering årsredovisning 2024.pdf

Huvuddokument

15 sidor

Startades 2024-12-17 10:39:32 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2024-12-20 14:04:02 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Katarina Brackenber (KB)

katarina.brackenber@hsbberga.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Christel Katarina Brackenber"

Signerade 2024-12-17 10:53:30 CET (+0100)

Mats Rosdahl (MR)

mats.rosdahl@hsbberga.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"MATS ROSDAHL"

Signerade 2024-12-17 17:24:06 CET (+0100)

Bengt Stark (BS)

bengt.stark@hsbberga.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Bengt Åke Stark"

Signerade 2024-12-17 11:52:40 CET (+0100)

Maria Andersson (MA)

Maria.andersson@hsbberga.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"MARIA HELENA ANDERSSON"

Signerade 2024-12-17 15:27:32 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557534454804

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Sandra Sanna Kristiansson"
Signerade 2024-12-17 10:57:31 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ELIN
SOPHIE FREDRIKSSON"
Signerade 2024-12-17 12:35:10 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CHRISTIAN SJÖBORG"
Signerade 2024-12-19 16:22:45 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2024-12-20 12:25:04 CET (+0100)

Jan Anders Nilsson (JAN)
nilsson1957@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN
ANDERS NILSSON"
Signerade 2024-12-20 14:04:02 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557534454804

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 01/09/2023 - 31/08/2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 01/09/2023 - 31/08/2024 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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

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 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 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.

Det datum som framgår av vår elektroniska signatur

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan Anders Nilsson
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557534470340

Dokument

131 digital signering 2024RB.pdf

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2024-12-17 11:58:02 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2024-12-20 14:05:17 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 2024-12-20 12:24:12 CET (+0100)

Jan Anders Nilsson (JAN)

nilsson1957@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN

ANDERS NILSSON"

Signerade 2024-12-20 14:05:17 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 kort fristiga 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