



HSB Brf Berga i Helsingborg

ÅRSREDOVISNING

2024/2025

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ATT BO I BOSTADSRÄTT

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

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna 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 avgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en månadsavgift till föreningen. De avgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare ansvarar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvarar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmning (t ex radiatorer/termostater) och bostadens 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 bostadsrättsföreningar med drygt 10 000 lägenheter.

Vi på HSB vet vilket ansvarsfullt och viktigt upp-

drag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Medlemmar i HSB får lite mer

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs kostnadsfria juridiska rådgivning som är öppen vardagar kl. 9-16 på telefon 0771-472 472.

På vår hemsida hsbnvs.se hittar du bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av. Vi arrangerar även några aktiviteter per år för våra medlemmar, håll utkik på vår hemsida och anmäl dig där.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Berga i Helsingborg, 743000-0922 har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

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.
- Passagesystem pågår.

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

Det pågår sedan en tid en diskussion med entreprenören vid stambytet om en hantering av kvarstående brister och framtida hantering avseende garantier och åtgärder. Styrelsens mål att detta ska vara hanterat under våren 2026.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 5 610 878 kr, jämfört med 5 772 206 kr förra året.
Årsavgiften höjdes med 2 % från 1 oktober 2024.
Kostnaderna för bl.a. vatten/avlopp är högre jämfört med föregående år.

Nedlagda kostnader för balkongprojektet uppgår per 2025-08-31 till 34 318 410 kr. Posten finns redovisad i balansräkningen under pågående nyanläggningar. Ursprunglig beäknad total kostnad för balkongprojektet uppgår till ca 80 Mkr.

För övriga pågående nyanläggningar se not 6.

Föreningen har under året tagit upp nya lån med 20 Mkr, föreningens låneskuld har totalt ökat med ca 3,5 Mkr. Se not 11.

Årsavgiften har höjts med 1,5 % från 1 oktober 2025.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-01-22.

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.

Styrelse

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter:

Katarina Brackenberg, ordförande

Mats Rosdahl

Bengt Stark

Maria Andersson

Sandra Kristiansson

Karl Johnsson

Christian Sjöborg

Suppleant:

Elin Fredriksson

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

Förvaltare har varit Karin Alfredsson HSB NV Skåne.

Föreningen har följande mål för sin verksamhet:

HSB Brf Berga ska inte bara vara NV Skånes största bostadsrättsförening utan även den mest välskötta och attraktiva. Det ska finnas aktiv och tydlig information till medlemmarna, lyhördhet gentemot de boende och deras intressen samt ett aktivt arbete med planerat underhåll och driftsoptimering och åtgärder för minskade kostnader (el, vatten, värme, avfall).

Detta ska ske genom bl a:

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

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

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

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 41 st bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Föregående år var motsvarande siffra 31 lägenheter. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 584 stycken.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	34 661	34 161	33 809	32 720
Resultat efter finansiella poster (tkr)	5 611	5 772	8 807	8 433
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	4 970	6 060	8 170	7 795
Soliditet (%)*	34 %	34 %	32 %	28 %
Årsavgift (kr/kvm)	874	857	848	836
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	91 %	89 %		
Energikostnad el, värme och vatten (kr/kvm)	177	169	175	164
Skuldsättning (kr/kvm) upplåten med bostadsrätt	4 431	4 335		
Skuldsättning (kr/kvm)	3 638	3 560	4 168	4 279
Räntekänslighet** %	5,1 %	5,1 %	5,2 %	5,5 %
Sparande (kr/kvm)	320	327		
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	14 954	14 493	16 276	19 142

Från och med 2024 har flerårsöversikten kompletterats med nya obligatoriska nyckeltal. Omräkning har skett av 2024 års nyckeltal då även ytan på garagen ska inkluderas i ytan.

Yta bostäder 36 263 kvm

Yta lokaler 2 291 kvm

Yta garage 5 610 kvm

*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	6 001 679	67 579 757	5 772 206
Disposition enligt stämmobeslut			5 772 206	-5 772 206
Till fond för yttre underhåll		2 716 000	-2 716 000	
Från fond för yttre underhåll		-2 075 005	2 075 004	
Årets resultat				5 610 878
Vid årets slut	3 153 400	6 642 674	72 710 967	5 610 878

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	72 710 967,00
Årets resultat	5 610 877,95
Balanseras i ny räkning	78 321 844,95

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		34 660 833	34 161 370
Övriga rörelseintäkter		228 523	649 115
Summa rörelsens intäkter		34 889 356	34 810 485
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-15 218 227	-14 730 889
Planerat underhåll		-2 075 005	-2 587 979
Övriga externa kostnader	3	-1 598 728	-1 616 606
Personalkostnader och arvoden	4	-595 984	-563 103
Avskrivningar		-6 445 959	-6 452 913
Summa rörelsens kostnader		-25 933 903	-25 951 490
Rörelseresultat		8 955 453	8 858 995
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		162 612	163 692
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 507 187	-3 250 481
Summa finansiella poster		-3 344 575	-3 086 789
Resultat efter finansiella poster		5 610 878	5 772 206
Årets resultat		5 610 878	5 772 206

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5,12	206 966 148	213 330 934
Pågående nyanläggningar	6	36 632 334	16 960 322
Inventarier, verktyg och installationer	7	603 546	669 098
Summa materiella anläggningstillgångar		244 202 028	230 960 354
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	1 100	1 100
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 100	1 100
Summa anläggningstillgångar		244 203 128	230 961 454
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		45 095	12 764
Övriga fordringar	9	297 957	352 744
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		10 383 310	13 250 916
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		272 592	256 073
Summa kortfristiga fordringar		10 998 954	13 872 497
Kortfristiga placeringar	10	1 050 000	1 050 000
Summa omsättningstillgångar		12 048 954	14 922 497
SUMMA TILLGÅNGAR		256 252 082	245 883 951

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		3 153 400	3 153 400
Fond för yttre underhåll		6 642 674	6 001 679
Summa bundet eget kapital		9 796 074	9 155 079
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		72 710 967	67 579 756
Årets resultat		5 610 878	5 772 206
Summa fritt eget kapital		78 321 845	73 351 962
Summa eget kapital		88 117 919	82 507 041
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	89 645 000	108 812 500
Summa långfristiga skulder		89 645 000	108 812 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	71 042 500	48 405 120
Leverantörsskulder		3 154 892	1 951 757
Aktuella skatteskulder		111 774	59 526
Övriga skulder		6 703	5 085
Fond för inre underhåll		88 479	88 479
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 084 815	4 054 443
Summa kortfristiga skulder		78 489 163	54 564 410
Summa skulder		168 134 163	163 376 910
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		256 252 082	245 883 951

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	5 610 878	5 772 206
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet: - Avskrivningar	6 445 959	6 452 913
	12 056 837	12 225 119
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	12 056 837	12 225 119
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	5 937	-191 483
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	1 287 373	592 808
Kassaflöde från den löpande verksamheten	13 350 147	12 626 444
Investeringsverksamheten		
Pågående byggnadsverksamhet	-19 672 012	-13 059 661
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-15 621	-745 064
Förvärv av lägenhet	-	-1 050 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-19 687 633	-14 854 725
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	20 000 000	10 000 000
Amortering av låneskulder	-16 530 120	-13 493 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 469 880	-3 493 750
Årets kassaflöde	-2 867 606	-5 722 031
Likvida medel vid årets början	13 250 916	18 972 947
Likvida medel vid årets slut	10 383 310	13 250 916

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

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	31 683 746	31 086 223
Hyror	2 977 087	3 075 147
	<u>34 660 833</u>	<u>34 161 370</u>
Övriga rörelseintäkter		
El debitering moms laddstolpar	44 177	37 736
Övriga avgifter	21 280	20 527
Övriga intäkter	163 066	590 852
	<u>228 523</u>	<u>649 115</u>
Summa	34 889 356	34 810 485

I årsavgiften ingår värme, vatten, tv avgift (grundutbud TV kanaler via Tele2). Hushållsel ingår inte.
I posten övriga intäkter föregående år ingår erhållet elstöd med 382 221 kr.

Not 2 Drift

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
El	1 210 650	1 119 552
Uppvärmning	4 682 313	4 681 560
Vatten	1 919 903	1 665 722
Renhållning	442 560	648 354
Löpande underhåll	1 552 711	1 511 144
Fastighetsservice/fastighetsförvaltning	3 683 851	3 475 038
Fastighetsförsäkring	655 975	615 352
Kommunikation	190 690	198 567
Fastighetsavgift/-skatt	879 574	815 600
Summa	15 218 227	14 730 889

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Förvaltningskostnader	809 333	807 464
Juristkostnader och Lagsökningskostnader	347 262	260 914
Arvode extern revisor	37 125	30 875
Medlemsverksamhet	405 008	517 353
Summa	1 598 728	1 616 606

I posten medlemsverksamhet ingår övrig föreningsverksamhet 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

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Lön,flaggarvode	30 330	22 470
Styrelse	392 000	375 800
Ersättning utöver styrelsearbete	7 870	16 125
Föreningsvald revisor	19 747	18 669
Övriga arvoden	7 810	7 610
Ersättning förlorad arbetsinkomst	8 487	2 912
Sociala kostnader	129 740	119 517
Summa	595 984	563 103

Enligt stämmobeslut 2025-01-22 har styrelsen 5 inkomstbasbelopp till sitt förfogande. Inkomstbasbelopp för år 2025 uppgår till 80 600 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. Ex deltagande i byggmöten, upphandlingsförhandlingar, inläsning av kontrakt, byggmöteshandlingar o övrig viktig dokumentation. Enstaka måltider samt mindre tillkommande kostnader. Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Not 5 Byggnader och mark

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	298 029 553	298 029 553
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde markanläggningar	10 132 227	10 132 227
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	308 161 780	308 161 780
Ingående ackumulerade avskrivningar	-96 702 425	-90 337 639
Årets avskrivningar	-6 364 786	-6 364 786
Utgående ackumulerade avskrivningar	-103 067 211	-96 702 425
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 871 579	1 871 579
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 871 579	1 871 579
Utgående redovisat värde	206 966 148	213 330 934
varav byggnader	203 072 484	209 032 853
varav markanläggningar	2 022 085	2 426 502
varav mark	1 871 579	1 871 579

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	381 000 000	126 000 000	507 000 000
Hyreshus lokaler	9 445 000	3 346 000	12 791 000
Summa	390 445 000	129 346 000	519 791 000

Not 6 Pågående nyanläggning

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början	16 960 322	3 900 661
Årets anskaffningar:		
Balkonger	17 636 429	13 975 771
Betongkonstruktion	28 016	19 650
Passagesystem	2 007 567	-
Överfört till maskiner och inventarier (laddstolpar)	-	-738 808
Överfört till övriga fordran (moms laddstolpar)	-	-184 702
Kostnadsfört som underhåll	-	-12 250
Vid årets slut	36 632 334	16 960 322

Nedlagda kostnader balkonger: 34 318 410 kr, detaljplan 154 373 kr, bottenavlopp 104 318 kr, betongkonstruktion 47 666 kr och passagesystem 2 007 567 kr.

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	927 817	182 753
Årets anskaffningar, dator bokningssystem	15 621	6 256
Årets anskaffningar laddstolpar	-	738 808
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	943 438	927 817
Ingående ackumulerade avskrivningar	-258 719	-170 592
Årets avskrivningar	-81 173	-88 127
Utgående ackumulerade avskrivningar	-339 892	-258 719
Utgående redovisat värde	603 546	669 098

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-08-31	2024-08-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Andelar i Fonus	600	600
Summa	1 100	1 100

Not 9 Övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	297 957	168 042
Moms laddstolpar	-	184 702
Summa	297 957	352 744

Not 10 Kortfristiga placeringar

	2025-08-31	2024-08-31
Köp Bostadsrättslägenhet	1 050 000	1 050 000
Summa	1 050 000	1 050 000

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2025-08-31	2024-08-31
Stadshypotek AB	0,76 %	2025-03-01	2025-03-01	-	2 276 200
Stadshypotek AB	1,25 %	2027-01-30	2027-01-30	3 980 000	4 500 000
Stadshypotek AB	4,373 %	2024-09-28	2025-03-31	-	3 313 920
Stadshypotek AB	0,97 %	2028-03-01	2028-03-01	7 437 500	7 687 500
Stadshypotek AB	4,04 %	2026-06-01	2026-06-01	11 220 000	11 600 000
Stadshypotek AB	4,339 %	2024-10-30	2025-01-30	-	4 675 000
Stadshypotek AB	0,94 %	2027-09-01	2027-09-01	11 225 000	11 625 000
Stadshypotek AB	2,726 %	2025-12-02	2025-12-02	6 437 500	6 812 500
Stadshypotek AB	4,24 %	2030-03-01	2030-03-01	15 375 000	15 875 000
Stadshypotek AB	0,82 %	2026-06-01	2026-06-01	11 525 000	11 925 000
Stadshypotek AB	1,16 %	2026-10-30	2026-10-30	6 625 000	7 025 000
Stadshypotek AB	1,52 %	2027-03-01	2027-03-01	11 825 000	12 225 000
Stadshypotek AB	4,53 %	2025-10-30	2025-10-30	8 062 500	8 312 500
Stadshypotek AB	1,18 %	2028-01-30	2028-01-30	7 100 000	7 740 000
Stadshypotek AB	2,80 %	2029-06-01	2029-06-01	16 000 000	16 500 000
Stadshypotek AB	1,22 %	2029-03-01	2029-03-01	6 375 000	6 875 000
Stadshypotek AB	0,73 %	2026-09-30	2026-09-30	8 062 500	8 312 500
Stadshypotek AB	2,77 %	2025-10-09	2026-04-09	9 687 500	9 937 500
Stadshypotek AB	2,743 %	2025-11-25	2026-02-24	9 875 000	-
Stadshypotek AB	2,75 %	2025-10-09	2026-01-09	9 875 000	-
Summa				160 687 500	157 217 620
varav kortfristig del				71 042 500	48 405 120
varav långfristig del				89 645 000	108 812 500

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. Planen är att de lån som redovisas som kortfristig skuld kommer omsättas och förnyas i samband med respektive låns villkorsändringar.

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

Not 12 Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	216 440 000	216 440 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	216 440 000	216 440 000

Digitala Underskrifter

Årsredovisningen är upprättad 2025-12-18.

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen.

Helsingborg

Katarina Brackenberg

Mats Rosdahl

Bengt Stark

Maria Andersson

Sandra Kristiansson

Karl Johnsson

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

Dokument-ID 09222115557565355951

Dokument

131 Berga digital signering årsredovisning 2025.pdf

Huvuddokument

16 sidor

Startades 2025-12-18 14:32:02 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2025-12-20 13:59:44 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Katarina Brackenbergh (KB)

katarina.brackenbergh@hsbberga.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Christel Katarina Brackenbergh"

Signerade 2025-12-18 14:57:47 CET (+0100)

Mats Rosdahl (MR)

mats.rosdahl@hsbberga.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"MATS ROSDAHL"

Signerade 2025-12-18 15:30:09 CET (+0100)

Bengt Stark (BS)

bengt.stark@hsbberga.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Bengt Åke Stark"

Signerade 2025-12-18 14:34:52 CET (+0100)

Maria Andersson (MA)

maria.andersson@hsbberga.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Maria Andersson"

Signerade 2025-12-18 18:56:41 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557565355951

Sandra Kristiansson (SK)

sandra.kristiansson@hsbberga.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Sandra Sanna Kristiansson"

Signerade 2025-12-19 16:31:12 CET (+0100)

Karl Johnsson (KJ)

karl.johnsson@hsbberga.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KARL
JOHNSSON"

Signerade 2025-12-18 15:02:16 CET (+0100)

Christian Sjöborg (CS)

christian.sjoborg@hsbberga.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CHRISTIAN SJÖBORG"

Signerade 2025-12-18 15:00:59 CET (+0100)

Afrodita Cristea (AC)

afrodita.cristea@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"

Signerade 2025-12-20 10:10:40 CET (+0100)

Jan Anders Nilsson (JAN)

nilsson1957@hotmail.com



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

Signerade 2025-12-20 13:59:44 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557565355951

Detta verifikat är utfärdat 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 01/09/2024 - 31/08/2025.

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 2025 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för 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.

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 01/09/2024 - 31/08/2025 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 revisionssed 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan Anders Nilsson
Av föreningen vald revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557565357408

Dokument

131 HSB Brf Berga i Helsingborg 2025 RB.pdf
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2025-12-18 14:39:44 CET (+0100) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2025-12-20 14:01:09 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 2025-12-20 10:09:37 CET (+0100)

Jan Anders Nilsson (JAN)
nilsson1957@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN
ANDERS NILSSON"
Signerade 2025-12-20 14:01:09 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat 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.

[illegible]



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne