



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Bergagården i Kalmar

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Bergagården i Kalmar med säte i Kalmar org.nr. 716404-4310 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en privatbostadsföretag 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. Föreningen registrerades 1987. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kalmar kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Rapsen 3		1988

Totalt 1 objekt

Föreningen äger fastigheten Kalmar Rapsen 3 i Kalmar Kommun. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kalmar Län. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
57	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4193
1	lägenheter (hyresrätt)	40
24	garageplatser	0
50	p-platser, varav besöksparkeringar 9 st	0
Totalt 132 objekt		4233

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 1 rok, 10 st 2 rok, 26 st 3 rok, 9 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Clay Leander	Ordförande	2022-05-18	
Birgitta Monika Josefsson	Ledamot	2021-06-03	
Lena Ekström	Ledamot	2022-05-18	
Birger Karlsson	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2022-05-18	
Pierre Edström	Vice ordförande	2021-06-03	
Pär-Olof Hansson	Ledamot	2021-06-03	
Lill Thunberg	Ledamot	2022-05-18	
Annika Lynn Krause	Ledamot	2021-06-03	2022-05-18

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Pierre Edström, Birgitta Josefsson, Lena Ekström och Pär-Olof Hansson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Lena Ekström, Clay Leander, Pierre Edström.

Firman tecknas enligt ovan två i förening.

Revisorer har varit: Ulla Gustavsson med Martina Leander som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Kerstin Kvarnström (ordförande) och Stefan Svensson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18. På stämman deltog 27 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-08-24.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2011-2012	Byte av värmepumpar och varmvattentankar
2014	Trapphusbelysning är bytt i samtliga hus till LED belysning, rörelsedetektorer har installerats i samtliga tvättstugor, målning och vattenblåstring av plåttak
2015	Nytt låssystem för entrédörrarna, målning och vattenblåstring av plåttak
2016	Nytt låssystem för lägenhetsdörrar och garage. Cykelhusen målade
2018	Energideklaration
2019	Utökning av parkeringen mot Djurängsvägen. Ny klätterställning på lekplatsen. Nytt staket uppsatt mot den grusgång som kommunen anlagt
2021	OVK utförd. Målning a plåtdetaljer runt fönster samt plåtdetaljer på vissa altaner och balkonger hus 1-3. Hängrännor och stuprör målade på hus 1-3
2022	Arbete med utemiljöer. Plantering av fruktträd och buskar, iordningsställande av odlingslådor mm. Fast utegrill införskaffad och monterad vid pergola. Byte av frånluftsfläktar i samtliga hus till tryckstyrda. Rengöring av ventilationskanaler och friskluftssventiler samt injustering av luftflöden.

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

Ombyggnad och modifiering av värmesystem.

Utreda möjligheten att sätta upp solceller på garagetaken.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 71 och under året har det tillkommit 8 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 72.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	327	309	308	249	222
Skuldsättning, kr/kvm	4 558	4 712	4 862	5 008	5 151
Räntekänslighet, %	6	6	6	6	7
Energikostnad, kr/kvm	153	151	145	141	136
Driftskostnad, kr/kvm	338	349	328	360	395
Årsavgifter, kr/kvm	792	792	792	792	792
Totala intäkter, kr/kvm	826	829	825	827	826
Nettoomsättning, tkr	3 498	3 508	3 493	3 499	3 496
Resultat efter finansiella poster, tkr	255	205	677	241	158
Soliditet, %	30	28	27	25	24

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? 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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 361 001	0	0	2 361 001
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 277 113	0	-30 903	3 246 210
S:a bundet eget kapital, kr	5 638 114	0	-30 903	5 607 211
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 316 291	204 574	30 903	2 551 768
Årets resultat, kr	204 574	-204 574	254 907	254 907
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 520 865	0	285 810	2 806 675
S:a eget kapital, kr	8 158 979	0	254 907	8 413 886

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 543 000 kr samt ianspråktagande skett med 573 903 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	2 520 865
Årets resultat, kr	254 907
Reservation till underhållsfond, kr	-543 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	573 903
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 806 675

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 806 675

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 497 876	3 499 803
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	8 382
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 497 876	3 508 185
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 429 400	-1 479 081
Underhåll enligt plan	Not 5	-573 903	-549 865
Övriga externa kostnader	Not 6	-190 974	-182 010
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-242 630	-243 832
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-555 170	-555 170
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 992 076	-3 009 958
RÖRELSERESULTAT		505 800	498 227
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		19 917	19 717
Räntekostnader och liknande resultatposter		-270 810	-313 320
Övriga finansiella poster	Not 9	0	-50
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-250 893	-293 653
ÅRETS RESULTAT		254 907	204 574

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	23 537 226	24 092 396
Pågående nyanläggningar	Not 11	15 625	0
Summa materiella anläggningstillgångar		23 552 851	24 092 396
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		23 553 351	24 092 896
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		8 866	150
Avräkningskonto HSB		1 470 267	871 085
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	256	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	89 673	81 602
Summa kortfristiga fordringar		1 569 062	952 836
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	3 200 000	3 700 000
Summa kortfristiga placeringar		3 200 000	3 700 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 16	3 331	2 811
Summa kassa och bank		3 331	2 811
Summa omsättningstillgångar		4 772 393	4 655 647
SUMMA TILLGÅNGAR		28 325 744	28 748 543

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 361 001	2 361 001
Fond för yttre underhåll		3 246 210	3 277 113
Summa bundet eget kapital		5 607 211	5 638 114
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 551 768	2 316 291
Årets resultat		254 907	204 574
Summa fritt eget kapital		2 806 675	2 520 865
Summa eget kapital		8 413 886	8 158 979
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	13 869 186	19 292 936
Summa långfristiga skulder		13 869 186	19 292 936
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		5 423 750	655 000
Medlemmarnas inre fond	Not 18	1 590	1 590
Leverantörsskulder		213 490	271 785
Aktuell skatteskuld	Not 19	8 684	7 923
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	5 528	5 930
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	389 630	354 400
Summa kortfristiga skulder		6 042 671	1 296 628
Summa skulder		19 911 857	20 589 564
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 325 744	28 748 543

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	16 929 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	3 319 800	3 319 800
Hysesintäkt bostäder	47 112	46 188
Hysesintäkt garage och bilplatser	114 638	114 981
Hysesintäkt övrigt	6 450	11 700
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	9 876	7 134
	3 497 876	3 499 803
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	8 382
	0	8 382
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-98 380	-97 178
El	-268 833	-282 344
Uppvärmning	-202 793	-190 771
Vatten	-176 473	-164 011
Renhållning	-96 315	-95 650
TV, bredband, iptelefoni	-33 360	-33 343
Obligatoriska besiktningar	-3 682	-49 096
Serviceavtal	-8 859	-2 899
Hissar serviceavtal & besiktning	-19 196	-16 728
Förvaltningskostnader	-384 675	-408 994
Försäkringar	-32 326	-36 869
Fastighetsskatt	-95 572	-92 225
Övriga driftskostnader	-8 936	-8 974
	-1 429 400	-1 479 081
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll bostäder	0	-6 597
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-4 518
Underhåll installationer	-445 253	-121 875
Underhåll huskropp utvändigt	-25 000	-394 375
Underhåll mark och utemiljö	-103 650	-22 500
	-573 903	-549 865
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-10 675	-10 250
Övriga förvaltningskostnader	-118 055	-116 398
Kostnader överlåtelse och panter	-9 661	-8 094
Föreningsverksamhet	-4 941	-3 321
Kontorsutrustning och -material	-3 094	-4 950
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-7 294	-12 015
Förbrukningsinventarier	-8 933	-557
Medlemsavgifter HSB	-23 888	-23 585
Stämma och styrelse	-4 433	-2 840
	-190 974	-182 010

2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
--------------------------	--------------------------

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

	Inga	Inga
Medelantal anställda		
Arvode till styrelsen	-76 325	-73 499
Löner för anställda	-2 400	-6 300
Vicevärdsarvode	-108 000	-108 000
Övriga arvoden	-3 000	-5 000
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-49 905	-48 033
	-242 630	-243 832

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-525 468	-525 468
Markanläggningar	-29 702	-29 702
	-555 170	-555 170

Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER

Aviseringsavgifter	0	-50
	0	-50

2022-12-31

2021-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2108.

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	36 652 345	36 652 345
Ingående anskaffningsvärde mark	1 601 239	1 601 239
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	754 043	754 043
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 007 627	39 007 627

Accumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-9 622 054	-9 096 586
Årets avskrivningar byggnader	-525 468	-525 468
Ingående avskrivningar markanläggningar	-249 106	-219 404
Årets avskrivningar markanläggningar	-29 702	-29 702
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 426 330	-9 871 160

Nedskrivning byggnader	-5 044 071	-5 044 071
------------------------	------------	------------

Utgående redovisat värde	23 537 226	24 092 396
---------------------------------	-------------------	-------------------

Redovisade värden byggnader	21 460 752	21 986 220
Redovisade värden mark	1 601 239	1 601 239
Redovisade värden markanläggningar	475 235	504 937

Fastighetsbeteckning: Rapsen 3

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1989	37 000 000	12 200 000	49 200 000	42 200 000
Lokaler	1989	330 000	417 000	747 000	778 000
		37 330 000	12 617 000	49 947 000	42 978 000

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	34 982 000	34 982 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	34 982 000	34 982 000

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Årets Investering	15 625	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	15 625	0

Pågående nyanläggningar avser projektering inför ombyggnad av värmeystem.

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

2022-12-31

2021-12-31

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

256

0

256**0****Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Upplupna ränteintäkter

4 583

5 642

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

85 090

75 960

89 673**81 602****Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån	0,60%	2023-04-01	2 000 000	2 500 000
Placering HSB 6 mån	1,55%	2023-06-01	1 200 000	1 200 000
			3 200 000	3 700 000

Not 16 BANK

Swedbank AB

3 331

2 811

3 331**2 811****Not 17 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB		1,26%	2025-02-14	6 812 500	250 000
SBAB		2,14%	2023-02-20	4 943 750	175 000
SBAB		0,97%	2025-11-14	3 908 679	150 000
Stadshypotek AB		0,98%	2026-06-30	3 628 007	80 000
				19 292 936	655 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

13 869 186

Nästa års amortering av långfristig skuld

480 000

Lån som ska konverteras inom ett år

4 943 750

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

5 423 750

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,37%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 620 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

16 017 936

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

	2022-12-31	2021-12-31
Not 18 MEDLEMMARNAS INRE FOND		
Ingående värde	1 590	1 590
	1 590	1 590
Not 19 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	8 684	7 923
	8 684	7 923
Not 20 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Personalens källskatt	2 700	3 000
Arbetsgivaravgifter	2 828	2 930
	5 528	5 930
Not 21 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	55 511	58 350
Upplupen revision	10 800	10 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	294 017	277 769
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29 302	7 781
	389 630	354 400

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Clay Leander

.....
Pierre Edström

.....
Birgitta Monika Josefsson

.....
Lena Ekström

.....
Lill Thunberg

.....
Pär-Olof Hansson

.....
Birger Karlsson

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

Ulla Gustavsson

Revisor vald av föreningsstämman

Mohammed Daabas

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bergagården i Kalmar, org.nr. 716404-4310

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bergagården i Kalmar för räkenskapsåret 2022-12-31.

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 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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. Risker 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 Bergagården i Kalmar för räkenskapsåret 2022-12-31 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 provar 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.

Kalmar

Digitalt signerad av

Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ulla Gustavsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Bergagården i Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CLAY LEANDER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-09 kl. 21:19:03



BIRGITTA MONIKA JOSEFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-05 kl. 17:49:18



PÄR-OLOF HANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-26 kl. 13:31:06



LENA EKSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-22 kl. 20:13:57



PIERRE EDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-20 kl. 08:56:52



LILL THUNBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 10:49:45



BIRGER KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 10:21:20



ULLA GUSTAVSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 19:23:02



MOHAMMED DAABAS

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 11:19:45



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Bergagården i Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ULLA GUSTAVSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 15:18:19



MOHAMMED DAABAS

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 11:19:40



HSB – där möjligheterna bor

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 stadgarna 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 omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse 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

Stadgarna 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.

KASSAFLÖDESANALYS

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 står något i årsredovisningen.