



ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Bostadsrättsförening Bergagården i Kalmar

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 2018-01-01 – 2018-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1988 på fastigheten Rapsen 3 i Kalmar, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Djurängsvägen 29 och 31 samt Dagövägen 15.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2015-08-12.

HSB-kod för bostadsrättsföreningar

Vid föreningsstämman den 17 maj 2018 beslutades att antaga HSB-kod för bostadsrättsföreningar. Koden är ett hjälpmedel för styrelsen och valberedningen. Syftet är att den ska bidra till en öppen och genomlyst bostadsrättsförening. Koden ska också bidra till att bostadsrättsföreningen styrs på ett effektivt sätt.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 maj 2018. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 28. På stämman beslutades att anta HSB kod för bostadsrättsföreningar. Dessutom togs det första beslutet i att anta 2011 års stadgar, version 5.

Styrelse

Styrelsen har **t o m föreningsstämman 2018** haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

- Katja Halén, ordförande
- Lars Lindeborg, vice ordförande
- Lena Ekström, sekreterare
- Christer Gustafsson
- Gerhard Messner
- Håkan Spong
- Birger Karlsson, utsedd av HSB Sydost



Styrelsen har **fr om föreningsstämman 2018** följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Katja Halén, ordförande
Lars Lindeborg, vice ordförande
Lena Ekström, sekreterare
Christer Gustafsson
Gerhard Messner
Håkan Spong
Clay Leander
Birger Karlsson, utsedd av HSB Sydost

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Katja Halén, Lars Lindeborg, Gerhard Messner, Håkan Spong och Christer Gustafsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Gerhard Messner, Lena Ekström, Lars Lindeborg och Katja Halén, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Ulla Gustavsson med Hanna Adolfsson (t o m 2018-12-14) som suppleant valda vid föreningsstämman samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

Till föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman Katja Halén med Lars Lindeborg som ersättare.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Kerstin Kvarnström, (ordförande) Stefan Svensson och Martina Leander.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost.
Fastighetsskötseln och trappstädningen har ombesörjts av HSB Fastighetsförvaltning AB.
Under året har Gerhard Messner varit vicevärd.

Fastighetsuppgifter

På föreningens fastighet finns det tre bostadshus med totalt tre trapphus. Fastighetens areal är 13 659 kvm.

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
1 rum	12	
2 rum	10	
3 rum	26	
4 rum	9	
Bostäder med bostadsrätt	57	4 193 kvm
Lägenhet med hyresrätt	1	40 kvm
Garage	24	
P-platser	39	varav 11 besöksparkeringar

**Gemensamma utrymmen**

Föreningen har en kvarterslokal i hus 1, Djurängsvägen 29, samt ett övernattningsrum i hus 3, Dagövägen 15.

Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar Kalmar län. Föreningen har ett kollektivt bostadsrättstillägg.

Uppvärmning och ventilation

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden ingår i årsavgiften. Föreningen har mekanisk frånluft som ventilationssystem.

Större underhåll, investeringar, OVK m m.

År	Åtgärd
2011-12	Byte av värmepumpar och varmvattentankar
2013	Genomfört asfaltsbeläggning i området
2014	Trapphusbelysningen är utbyten i samtliga hus till LED-belysning Rörelsedetektorer har installerats i samtliga tvättstugor Plåtdelar på taket har målats och vattenblästrats Hus 1 Djurängsvägen
2015	OVK Nytt låssystem för ytterdörrarna. Plåtdelar på taket har vattenblästrats och målats om på hus 2 Djurängsvägen 31 och hus 3 på Dagövägen 15.
2016	Målning av samtliga cykelhus Tvättstugorna Ombyggd ventilation Renovering av toaletten vid övernattningslokalen Takreparation på hus 2
2018	Energideklaration

Miljöfrämjande åtgärder

Energisnål belysning i trapphusen. Samtliga belysningar utomhus är LED-belysning.

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2018	2017	2016	2015	2014
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	174,2	171,6	162,8	138,4	111,2
Omräkning till normalår i MWh 1)	189,6	185,3	174,0	156,2	129,1
Fjärrvärmekostnad kr/kvm	36,2	30	30	31	30
Lokal- och bostadsytan är 4 233 kvm					
El i MWh	196,5	212,7	205,4	212,2	213,1
Vatten i kbm	4 241	4 377	4 582	4 538	4 890
Kubikmeter per bostadsrätt	73	75	79	78	84

1) Bränsleförbrukningen varierar mellan olika år beroende på yttertemperaturen. Omräkning till normalårsförbrukning sker med hjälp av graddagar. Graddagsstatistik produceras månadsvis av SMHI i Norrköping. På dessa värden bygger man framräkningen av normalårsförbrukningen.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll, investeringar, reparationer, OVK m m under året

- Stampsplning i samtliga hus
- Energideklaration
- Hissrenovering (Dagövägen 15)
- Utbyggnad av p-platser vid Djurängsvägen (bygglov)

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som har uppdaterats under året. Föreningen har avtal om aktiv underhållsplan. Tjänsten innebär att föreningen får hjälp med sin underhållsplanering av HSB Sydost genom digitalt verktyg och okulär besiktning. Årlig fastighetsbesiktning utfördes den 4 juni 2018 av Lars Lindeborg, Lena Ekström, Håkan Spong, Katja Halén och Clay Leander. Vid besiktningen upptäcktes fukt i elcentralen.

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes inte 2018. Styrelsen har vidare beslutat att inte höja årsavgiften 2019. 2019-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 792kr/kvm inkl. värme och vatten.

Medlemsinformation

Av föreningens 57 bostadsrätter har under året 7 (6) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 72 (71). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt. HSB Sydost innehar även medlemskap i föreningen enligt stadgarna. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	3 496	3 494	3 748	3 482	3 483
Resultat efter finansiella poster	158	144	298	-11	-20
Balansomslutning (tkr)	29 234	29 909	30 414	30 673	31 296
Eget kapital (tkr)	7 036	6 877	6 733	6 436	6 446
Soliditet (%)	24,1	23,0	22,1	21,0	20,6
Taxeringsvärde (tkr)	35 277	35 277	35 277	31 697	31 697
-varav byggnad (tkr)	26 370	26 370	26 370	24 390	24 390
Likviditet (%)	397	340	325,8	319,4	334,0
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	792	792	792	792	792
Total låneskuld (tkr)	21 805	22 410	23 015	23 620	24 225
Låneskuld (kr/kvm*)	5 200	5 345	5 489	5 633	5 778
Underhållsfond (tkr)	2 750	2 522	2 272	2 128	2 269
Avskrivning (kr/kvm*)	127	127	127	127	125
Räntekostnader (kr/kvm*)	108	111	118	189	220
Räntekänslighet (%)	6,6	6,8	6,9		
Årsavgiftsbortfall (%)	0	0	0	0	0

*Bostadsrättsyta

Definitioner av nyckeltalen:

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %.



Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 361 001	0	2 522 172	1 849 981	144 204
Resultatdisposition enligt Stämmobeslut				-144 204	144 204
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			474 000	-474 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-246 607	246 607	
Årets resultat					158 402
Belopp vid årets utgång	2 361 001	0	2 749 565	1 766 792	158 402

Förväntad framtida utveckling

Budget 2019

Budgeten i balans. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 423 000kr. Räntekostnaderna har beräknats till 439 000kr.

Övrigt

Föreningen planerar att ta det andra beslutet i att anta 2011 års stadgar version 5, vid ordinarie stämma 2019. Föreningen kommer att göra en fastighetsreglering med Kalmar kommun och då sälja av 241kvm mark för 35 000:- under 2019.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/i anspråkstagande av underhållsfond	1 994 184,76
Årets resultat	158 401,57
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-474 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	246 607,00
Summa till stämmans förfogande	1 925 193,33

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 925 193,33
-------------------------	---------------------

**RESULTATRÄKNING****2018-01-01**
2018-12-31**2017-01-01**
2017-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	3 495 539	3 493 922
Summa rörelseintäkter		3 495 539	3 493 922

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-1 673 486	-1 716 029
Övriga externa kostnader	Not 4	-263 225	-317 208
Underhåll enligt plan	Not 5	-246 607	-179 974
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-186 700	-159 563
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-532 995	-532 995
Summa rörelsekostnader		-2 903 012	-2 905 770

Rörelseresultat**592 527** **588 152****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande poster		17 251	19 500
Räntekostnader och liknande resultatposter		-451 376	-463 448
Summa finansiella poster		-434 125	-443 948

Årets resultat**158 402** **144 204****Tilläggsupplysning**

Årets resultat		158 402	144 204
Reservering till fond för yttre underhåll		-474 000	-430 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		246 607	179 974
Överföring till balanserat resultat		-68 991	-105 822

**Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 8	25 192 624	25 718 092
Pågående nyanläggningar	Not 9	65 793	0
Inventarier och installationer	Not 10	15 055	22 582
Summa materiella anläggningstillgångar		25 273 472	25 740 674

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar**25 273 972** **25 741 174****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		1 227	3 018
Kundfordringar		0	274
Avräkningskonto HSB		703 860	2 359 777
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	51 307	50 437
Summa kortfristiga fordringar		756 394	2 413 506

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	3 200 000	1 750 000
Summa kortfristiga placeringar		3 200 000	1 750 000

Kassa

Summa kassa och bank		3 304	4 470
-----------------------------	--	--------------	--------------

Summa omsättningstillgångar**3 959 698** **4 167 976****Summa tillgångar****29 233 670** **29 909 150**

**Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	2 361 001	2 361 001
Fond för yttre underhåll	2 749 565	2 522 172
Summa bundet eget kapital	5 110 566	4 883 173

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 766 792	1 849 981
Årets resultat	158 402	144 204
Summa fritt eget kapital	1 925 193	1 994 185

Summa eget kapitalNot 14 **7 035 759** **6 877 358****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 15	21 200 436	21 805 436
Summa långfristiga skulder		21 200 436	21 805 436

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		605 000	605 000
Medlemmarnas inre fond	Not 16	1 590	62 993
Leverantörsskulder		149 879	174 174
Aktuell skatteskuld	Not 17	7 043	6 946
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	2 828	2 286
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	231 135	374 958
Summa kortfristiga skulder		997 475	1 226 356

Summa skulder**22 197 911** **23 031 792****Summa eget kapital och skulder****29 233 670** **29 909 150**



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,43% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 337 kronor per lägenhet 2018.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 7 812 kronor per lägenhet 2018.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 16 935 298kr. *N*



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 319 800	3 319 800
	Hysesintäkt bostäder	38 664	38 664
	Hysesintäkt garage och bilplatser	111 368	107 073
	Hysesintäkt övrigt	8 850	15 670
	Intäkt andrahandsupplåtelse	6 168	5 595
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	10 689	5 824
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	0	1 296
		3 495 539	3 493 922

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-333 336	-441 857
	Ventilationsrensning	0	-8 725
	El	-278 788	-299 801
	Uppvärmning	-153 155	-128 915
	Vatten	-144 924	-162 561
	Renhållning	-93 167	-91 419
	TV, bredband, iptelefoni	-30 007	-30 856
	Obligatoriska besiktningar	-35 344	-7 157
	Serviceavtal	-13 681	-15 657
	Hissar serviceavtal & besiktning	-5 606	-11 652
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-453 407	-399 291
	Försäkringar	-30 732	-33 056
	Fastighetsskatt	-84 316	-83 040
	Övriga driftskostnader	-17 023	-2 042
		-1 673 486	-1 716 029

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-8 913	-8 763
	Förvaltningskostnader	-108 652	-102 806
	Andrahandsuthyrningsavgift	-1 139	-224
	Kostnader överlåtelse och panter	-10 677	-7 391
	Föreningsverksamhet	-66 101	-141 116
	Kontorsutrustning och -material	-2 059	-3 471
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-14 431	-15 039
	Konsulter	-23 854	-9 563
	Medlemsavgifter HSB	-23 011	-22 201
	Stämma och styrelse	-4 387	-6 635
		-263 225	-317 208

**Not 5 Underhåll enligt plan**

Underhåll bostäder	-56 675	-10 024
Underhåll tvättstuga	-27 680	0
Underhåll installationer	-157 183	-1 288
Underhåll garage och bilplatser	0	-160 000
Underhåll övrigt	-5 069	-8 663
	<u>-246 607</u>	<u>-179 974</u>

Not 6 Personalkostnader

Medelantal anställda	Inga	Inga
Arvode till styrelsen	-80 575	-57 250
Löner för anställda*	-13 000	-7 650
Vicevärdsarvode	-54 000	-51 804
Övriga arvoden	-5 725	-15 325
Revisionsarvode	-3 000	-4 000
Sociala avgifter	-29 600	-23 534
Utbildning	-800	0
	<u>-186 700</u>	<u>-159 563</u>

*Avser ersättning till styrelsemedlemmar

Not 7 Avskrivningar

Byggnader	-525 468	-525 468
Inventarier	-7 527	-7 527
	<u>-532 995</u>	<u>-532 995</u>

Not 8 Byggnader och mark 2018-12-31 2017-12-31

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

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	36 652 345	36 652 345
Ingående anskaffningsvärde mark	1 630 000	1 630 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	160 000	160 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 442 345	38 442 345

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-7 520 182	-6 994 714
Årets avskrivningar byggnader	-525 468	-525 468
Ingående avskrivningar markanläggningar	-160 000	-160 000
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 205 650	-7 680 182

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

Utgående bokfört värde	25 192 624	25 718 092
-------------------------------	-------------------	-------------------

Bokförda värden byggnader	23 562 624	24 088 092
Bokförda värden mark	1 630 000	1 630 000

Fastighetsbeteckning: Rapsen 3

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1988	26 000 000	8 600 000	34 600 000	34 600 000
Lokaler	1988	370 000	307 000	677 000	677 000
		26 370 000	8 907 000	35 277 000	35 277 000

Not 9 Pågående nyanläggningar

Årets Investering	65 793	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	65 793	0

Pågående nyanläggningar avser nya parkeringsplatser. Och planeras vara klart våren 2019. Till en total kostnad av 250 000:-.
Nyttjande perioden är beräknad till 30 år.

Not 10 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	115 745	115 745
Utgående anskaffningsvärden	115 745	115 745
Ingående avskrivningar	-93 163	-85 636
Årets avskrivningar	-7 527	-7 527
Utgående avskrivningar	-100 690	-93 163
Utgående bokfört värde	15 055	22 582

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	3 400	3 500
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	47 907	46 937
	51 307	50 437

Not 13 Kortfristiga placeringar

Placering HSB 6 mån	3 200 000	1 750 000
	<u>3 200 000</u>	<u>1 750 000</u>

Not 14 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 361 001	0	2 522 172	1 849 981	144 204
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	144 204	-144 204
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			474 000	-474 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-246 607	246 607	
Årets Resultat					158 402
Belopp vid årets utgång	<u>2 361 001</u>	<u>0</u>	<u>2 749 565</u>	<u>1 766 792</u>	<u>158 402</u>

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	2014-08-14	2,82%	2021-06-28	3 928 007	80 000
SBAB	2015-05-12	1,72%	2020-03-20	7 812 500	250 000
SBAB	2016-02-12	2,14%	2023-02-20	5 643 750	175 000
SBAB	2015-12-04	1,76%	2020-11-20	4 421 179	100 000
				<u>21 805 436</u>	<u>605 000</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	21 200 436
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,03%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 420 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	18 780 436
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	34 892 000	34 982 000
Summa ställda säkerheter	<u>34 892 000</u>	<u>34 982 000</u>

Not 16 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	62 993	62 993
Uttag	-61 403	0
	<u>1 590</u>	<u>62 993</u>

Not 17 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	7 027	6 942
Slutskatteskuld föregående år	24	4
	<u>7 051</u>	<u>6 946</u>

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	1 830	1 350
Arbetsgivaravgifter	998	736
Övriga kortfristiga skulder	0	200
	<u>2 828</u>	<u>2 286</u>



Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	48 396	70 355
Upplupen revision	9 138	9 138
Förutbetalda årsavgifter och hyror	115 597	293 627
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	58 004	1 838
	231 135	374 958

Kalmar 21/4 2019

Katja Halén
 Katja Halén

Clay Leander
 Clay Leander

Gerhard Messner
 Gerhard Messner

Gustaf Christer Gustafsson
 Gustaf Christer Gustafsson

Håkan Spong
 Håkan Spong

Birger Karlsson
 Birger Karlsson

Lars Lindeborg
 Lars Lindeborg

Lena Ekström
 Lena Ekström

Vår revisionsberättelse har avgivits 2019- 4-9

Ulla Gustavsson
 Ulla Gustavsson

Revisor vald av föreningsstämman

Airodita Cristea
 Airodita Cristea

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

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

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bergagården i Kalmar för år 2018.

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 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalande

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 revisionssed 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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. *u*

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 år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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:

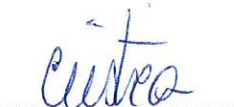
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Kalmar den 9/9 2019



Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd
revisor



Ulla Gustavsson
Av föreningen vald revisor