



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Bergagården i Kalmar

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 2020-01-01 – 2020-12-31

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 2019-08-19.

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 23 juni 2020. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 15.

Styrelse

Styrelsen har **t o m föreningsstämman 2020** haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

- Katja Halén, ordförande (avgick 2019-08-21),
- Clay Leander, ordförande (fr.o.m. 2019-10-24)
- Lars Lindeborg, vice ordförande (fr.o.m. 2019-10-24)
- Lena Ekström, sekreterare
- Birgitta Josefsson
- Pär-Olof Hansson
- Ulla Spong
- Birger Karlsson, utsedd av HSB Sydost

Pär-Olof Hansson
MD



HSB – där möjligheterna bor

Styrelsen har **fr om föreningsstämman 2020** följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Clay Leander, ordförande
Lars Lindeborg, vice ordförande
Lena Ekström, sekreterare
Birgitta Josefsson
Pär-Olof Hansson
Annika Krause
Birger Karlsson, utsedd av HSB Sydost

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Lars Lindeborg, Pär-Olof Hansson och Birgitta Josefsson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Clay Leander, Lena Ekström, Mats Kvarnström och Lars Lindeborg, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Ulla Gustavsson med Martina Leander som suppleant, valda vid föreningsstämman samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

Vid HSB Sydosts digitala föreningsstämma den 13 juni 2020 deltog Clay Leander.

Till föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman Clay Leander med vice ordförande som ersättare.

Valberedning

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

Förvaltning

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

Fastighetsuppgifter

På föreningens fastighet finns det tre bostadshus med totalt tre trapphus. Fastighetens areal är 13 418 kvm efter fastighetsregleringen av 241 kvm från Rapsen 3 till Djurängen 2:4.

	<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
Bostad med hyresrätt	1	40 kvm
Garage	24	
P-platser	50	varav 13 besöksparkeringar

Pär-Olof Hansson
S MD



HSB – där möjligheterna bor

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.

Kollektivt bostadsrättstillägg innebär att alla i föreningens bostäder som är upplåtna med bostadsrätt är försäkrade. Medlemmen behöver därför inte teckna eget bostadsrättstillägg tillsammans med sin hemförsäkring.

Bostadsrättstillägget kan ersätta skador på egendom som medlemmen ansvarar för i lägenheten samt i övriga utrymmen som ingår i upplåtelsen. Bostadsrättstillägget kan även ersätta skador på mark, om den ingår i upplåtelsen. Vid ersatt skada betalas normalt självrisk och åldersavdrag av medlemmen.

Uppvärmning och ventilation

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden ingår i årsavgiften.

Föreningen har mekanisk frånluft som ventilationssystem. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.

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

	2020	2019	2018	2017	2016
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	176,2	173,8	174,2	171,6	162,8
Omräkning till normalår i MWh 1)	191,8	195,3	189,6	185,3	174,0
Fjärrvärmekostnad kr/kvm	36,1	35,9	36,2	30	30
Lokal- och bostadsytan är 4 233 kvm					
El i MWh	194,8	198,9	196,5	212,7	205,4



HSB – där möjligheterna bor

Vatten i kbm	4 468	4 428	4 241	4 377	4 582
Kubikmeter per bostadsrätt	78	76	73	75	79

- 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

- Lagerbyte på frånluftsfläktar och rengöring av värmeväxlare, hus 1, 2 och 3
- Monterat jordfelsbrytare för personskydd i el-centraler för maskiner och eluttag i tvättstugor
- Inredning i föreningslokal och gästrum kompletterad och delvis utbytt

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 17 augusti 2020 av Arvid Fasth, HSB Sydost, Lars Lindeborg, Mats Kvarnström, P-O Hansson, och Clay Leander.

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes inte 2020. Styrelsen har vidare beslutat att inte höja årsavgiften 2021.

2021-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 792 kr/kvm inkl. värme och vatten.

Medlemsinformation

Av föreningens 57 bostadsrätter har under året 3 (5) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 71 (73). 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	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	3 493	3 499	3 496	3 494	3 748
Resultat efter finansiella poster	677	241	158	144	298
Balansomslutning (tkr)	29 044	29 144	29 234	29 909	30 414
Eget kapital (tkr)	7 954	7 277	7 036	6 877	6 733
Soliditet (%)	27,4	25,0	24,1	23,0	22,1
Taxeringsvärde (tkr)	42 978	42 978	35 277	35 277	35 277
-varav byggnad (tkr)	31 339	31 339	26 370	26 370	26 370
Likviditet (%)	91	31	397	340	325
Justerad Likviditet (%)	378	309			
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	792	792	792	792	792
Total låneskuld (tkr)	20 583	21 200	21 805	22 410	23 015
Låneskuld (kr/kvm*)	4 862	5 056	5 200	5 345	5 489
Underhållsfond (tkr)	3 327	2 921	2 750	2 522	2 272
Avskrivning (kr/kvm*)	133	134	127	127	127
Räntekostnader (kr/kvm*)	94	105	108	111	118

Pär-Olof
S MD



HSB – där möjligheterna bor

Räntekänslighet (%)	6,2	6,4	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 %.

Justerad likviditet innebär att endast beräknad amortering tas med som kortfristig skuld på lån som konverteras nästa år.

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.

Räntekänslighet beskriver påverkan på årsavgifterna vid 1%-enhets ränteändring på föreningens låneskulder.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 361 001	0	2 920 765	1 753 993	241 219
Resultatdisposition enligt Stämmobeslut				241 219	-241 219
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			470 000	-470 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-63 790	63 790	
Årets resultat					677 427
Belopp vid årets utgång	2 361 001	0	3 326 975	1 589 002	677 427

Förväntad framtida utveckling

Budget 2021

Budgeten är i balans. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 470 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 358 000kr.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/i anspråkstagande av underhållsfond	1 995 211,97
Årets resultat	677 427,16
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-470 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	63 790,00
Summa till stämmans förfogande	2 266 429,13

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	2 266 429,13
-------------------------	---------------------

pat-accy
MD

RESULTATRÄKNING			
	Not 1	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 492 838	3 499 311
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	6 239
Summa rörelseintäkter		3 492 838	3 505 550
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 389 847	-1 522 173
Övriga externa kostnader	Not 5	-173 408	-199 325
Underhåll enligt plan	Not 6	-63 790	-251 800
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-244 476	-305 670
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-562 698	-562 697
Summa rörelsekostnader		-2 434 219	-2 841 664
Rörelseresultat		1 058 619	663 886
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		15 999	16 642
Räntekostnader och liknande resultatposter		-397 091	-439 284
Övriga finansiella poster	Not 9	-100	-25
Summa finansiella poster		-381 192	-422 667
Årets resultat		677 427	241 219

Tilläggsupplysning

Årets resultat	677 427	241 219
Reservering till fond för yttre underhåll	-470 000	-423 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	63 790	251 800
Överföring till balanserat resultat	271 217	70 018

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 10 24 647 566 25 202 736

Inventarier och installationer

Not 11 0 7 528

Summa materiella anläggningstillgångar

24 647 566 25 210 264

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 12 500 500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa anläggningstillgångar

24 648 066 25 210 764

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

0 534

Avräkningskonto HSB

1 141 156 3 871 448

Övriga kortfristiga fordringar

3 699 143

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 49 864 57 256

Summa kortfristiga fordringar

1 194 719 3 929 381

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 14 3 200 000 0

Summa kortfristiga placeringar

3 200 000 0

Kassa

0 656

Bank

Not 15 1 338 3 000

Summa kassa och bank

1 338 3 656

Summa omsättningstillgångar

4 396 057 3 933 037

Summa tillgångar

29 044 123 29 143 801

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	2 361 001	2 361 001
Fond för yttre underhåll	3 326 975	2 920 765
Summa bundet eget kapital	5 687 976	5 281 766

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 589 002	1 753 993
Årets resultat	677 427	241 219
Summa fritt eget kapital	2 266 429	1 995 212

Summa eget kapital

Not 16	7 954 405	7 276 978
--------	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 17	16 239 929	9 061 757
Summa långfristiga skulder		16 239 929	9 061 757

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		4 343 007	12 138 679
Medlemmarnas inre fond	Not 18	1 590	1 590
Leverantörsskulder		154 852	265 763
Aktuell skatteskuld	Not 19	6 810	3 914
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	5 528	35 230
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	338 002	359 890
Summa kortfristiga skulder		4 849 789	12 805 066

Summa skulder

21 089 718	21 866 823
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

29 044 123	29 143 801
-------------------	-------------------

Prövad

MD

ag

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (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.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

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.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

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 1 429 kronor per lägenhet 2020.

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % 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 16 929 059 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 319 800	3 319 800
	Hysesintäkt bostäder	45 288	40 098
	Hysesintäkt garage och bilplatser	114 727	111 777
	Hysesintäkt övrigt	7 050	9 450
	Intäkt andrahandsupplåtelse	75	9 136
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	5 898	9 050
		3 492 838	3 499 311
Not 3 Övriga rörelseintäkter			
	Vinst vid avyttring anläggningstillgång	0	6 239
		0	6 239
Not 4 Driftskostnader			
	Reparationer	-114 607	-246 299
	El	-284 291	-293 876
	Uppvärmning	-152 851	-151 959
	Vatten	-175 987	-151 893
	Renhållning	-91 944	-92 312
	Bevakningskostnader	-2 325	0
	TV, bredband, iptelefoni	-30 034	-30 024
	Obligatoriska besiktningar	-6 278	-927
	Serviceavtal	-20 491	-8 208
	Hissar serviceavtal & besiktning	-12 915	-16 905
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-368 781	-396 181
	Försäkringar	-30 703	-34 323
	Fastighetsskatt	-90 542	-87 646
	Övriga driftskostnader	-8 098	-11 619
		-1 389 847	-1 522 173
Not 5 Övriga externa kostnader			
	Extern revisionsarvode	-9 500	-10 000
	Förvaltningskostnader	-115 290	-114 432
	Andrahandsuthyrningsavgift	0	-699
	Kostnader överlåtelse och panter	-5 912	-10 663
	Föreningsverksamhet	-2 059	-8 725
	Kontorsutrustning och -material	-2 905	-5 598
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-13 139	-14 591
	Förbrukningsinventarier	-1 024	-2 468
	Medlemsavgifter HSB	-23 439	-23 011
	Stämma och styrelse	-140	-9 138
		-173 408	-199 325
Not 6 Underhåll enligt plan			
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-12 114	0
	Underhåll installationer	-36 588	0
	Underhåll garage och bilplatser	-7 763	0
	Underhåll övrigt	-7 325	-251 800
		-63 790	-251 800

Handwritten signatures and initials:
 MD
 JG
 [Signature]

Not 7 Personalkostnader och arvoden		
	Inga	Inga
Medelantal anställda		
Arvode till styrelsen	-78 471 *	-114 277
Löner för anställda	-3 300	-13 200
Vicevärdsarvode	-108 000	-104 806
Övriga arvoden	-5 000	-9 625
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-46 705	-60 762
	<u>-244 476</u>	<u>-305 670</u>

* Styrelsen har under året hållit 13 styrelsemöten med ett deltagande av totalt 71.

Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	-525 468	-525 468
Markanläggningar	-29 702	-29 702
Inventarier	-7 528	-7 527
Summa avskrivningar	<u>-562 698</u>	<u>-562 697</u>

Not 9 Övriga finansiella poster		
Aviseringsavgifter	<u>-100</u>	<u>-25</u>
	<u>-100</u>	<u>-25</u>

MD
Pär-Olof
Hug

Not 10 Byggnader och mark **2020-12-31** **2019-12-31**

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

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	36 652 345	36 652 345
Omklassificering	0	65 793
Årets investering byggnader	0	-28 761
Ingående anskaffningsvärde mark	1 601 239	1 630 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	754 043	160 000
Årets investering markanläggning	0	528 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 007 627	39 007 627

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-8 571 118	-8 045 650
Årets avskrivningar byggnader	-525 468	-525 468
Ingående avskrivningar markanläggningar	-189 702	-160 000
Årets avskrivningar markanläggningar	-29 702	-29 702
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 315 990	-8 760 820

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

Utgående bokfört värde **24 647 566** **25 202 736**

Bokförda värden byggnader	22 511 688	23 074 188
Bokförda värden mark	1 601 239	1 630 000
Bokförda värden markanläggningar	534 639	498 548

Fastighetsbeteckning: Rapsen 3

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1989	31 000 000	11 200 000	42 200 000	42 200 000
Lokaler	1989	339 000	439 000	778 000	778 000
		31 339 000	11 639 000	42 978 000	42 978 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 17

Not 11 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	99 565	115 745
Årets försäljning, utrangering	0	-16 180
Utgående anskaffningsvärden	99 565	99 565
Ingående avskrivningar	-92 037	-100 690
Årets avskrivningar	-7 528	-7 527
Årets försäljning, utrangering	0	16 180
Utgående avskrivningar	-99 565	-92 037
Utgående bokfört värde	0	7 528

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Upplupna ränteintäkter	5 392	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44 472	57 256
	49 864	57 256

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar		
	Räntesats	Konv.datum
Placering HSB 6 mån	0,60%	2021-03-01
Placering HSB 6 mån	0,60%	2021-06-01
		3 200 000

Not 15 Bank		
Swedbank AB	1 338	3 000
	1 338	3 000

Not 16 Eget kapital					
	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 361 001	0	2 920 765	1 753 993	241 219
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	241 219	-241 219
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			470 000	-470 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-63 790	63 790	
Årets Resultat					677 427
Belopp vid årets utgång	2 361 001	0	3 326 975	1 589 002	677 427

Not 17 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	2021-06-28	2,82%	2021-06-28	3 768 007 *	80 000
SBAB	2025-02-14	1,26%	2025-02-14	7 312 500	250 000
SBAB	2023-02-20	2,14%	2023-02-20	5 293 750	175 000
SBAB	2025-11-14	0,97%	2025-11-14	4 208 679	150 000
				20 582 936	655 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **16 239 929**
 Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,71%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 620 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 17 307 936
 Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

*Föreningen har ett lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristigt, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	34 982 000	34 982 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	34 982 000	34 982 000

Handwritten signatures and initials:
 Pär-Ola
 MD
 G

Not 18 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	1 590	1 590
	<u>1 590</u>	<u>1 590</u>

Not 19 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	6 810	3 914
	<u>6 810</u>	<u>3 914</u>

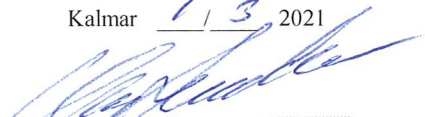
Not 20 Övriga kortfristiga skulder

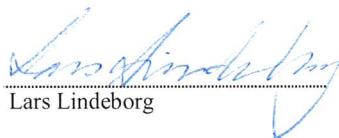
Personalens källskatt	2 700	3 000
Arbetsgivaravgifter	2 828	2 930
Övriga kortfristiga skulder	0	29 300
	<u>5 528</u>	<u>35 230</u>

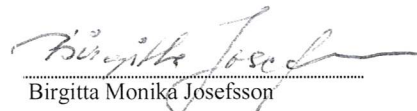
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

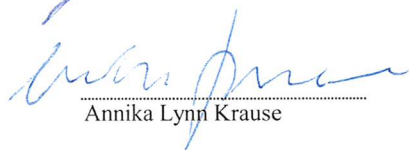
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	47 232	49 274
Upplupen revision	10 000	10 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	280 770	295 288
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	5 328
	<u>338 002</u>	<u>359 890</u>

Kalmar 1/3 2021


Clay Leander

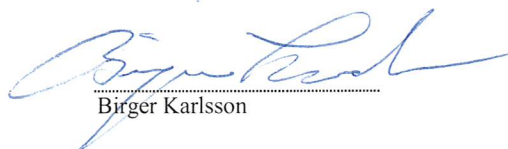

Lars Lindeborg


Birgitta Monika Josefsson


Annika Lynn Krause

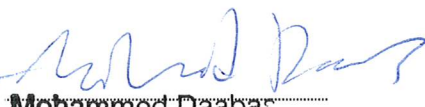

Pär-Olof Hansson


Lena Ekström


Birger Karlsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-03-01


Ulla Gustavsson
Revisor vald av föreningsstämman


Mohammed Daab
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 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 2020 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 uppger, 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 Bergagården i Kalmar för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

Kalmar den 13 2021



Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Ulla Gustavsson
Av föreningen vald revisor