

Årsredovisning och revisionsberättelse för

# **HSB Brf Fria Bad i Helsingborg**

769603-6370

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**



Styrelsen för Bostadsrättsförening HSB Brf Fria Bad i Helsingborg, org.nr 769603-6370, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## Verksamheten

### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 2001 genom en ombildning av fastigheten Havet 9. Byggnaderna är från år 1962 då inflyttning skedde. Föreningen har sitt säte i Helsingborg och ligger på Drottninggatan 97, 99 och 101. Föreningen har 37 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 3 317 kvm. Föreningen har även 11 garage och 3 parkeringsplatser.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

2 rum & kök:	2 st
3 rum & kök:	12 st
4 rum & kök:	16 st
5 rum & kök:	7 st

Byggnaderna har varit fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Stadseenlig fastighetsbesiktning har under året utförts av styrelsen, Alms plåtslageri och samt Helsingborgs Byggplåt. Föreningens underhållsplan har uppdaterats.

Under året har föreningen bytt innerdörr i hiss (högdelen), bytt belysning till LED i källare, bytt ventilationsfläkt i högdelen genomfört OVK-besiktning med rensning av ventilationsledningar samt underhållsspolning av avloppssystemet.

Större åtgärder i underhållsplanen de kommande åren är fönsterbyte, byte papptak samt fasad- och plåtarbete.

Årets resultat blev cirka 180 000 kr, jämfört med cirka 206 000 kr förra året. Den 1 januari 2023 höjs årsavgiften med 7 %.

## Medlemsinformation

Den 1 januari 2022 hade föreningen 52 medlemmar. Vid årets slut var medlemsantalet 51. Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 maj 2022.

Vid årets slut utgjordes styrelsen av Lars Olsson (ordförande), Lars T Andersson, Ann-Charlotte Madsen Lundin, Stefan Hansson och Anders Bergendorf.

Revisorer har varit Margitha Ahlberg med Torbjörn Forslund som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

## Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	1 812	1 776	1 739	1 707
Årets resultat, tkr	180	206	450	302
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	4	-3	88	69
Soliditet ( %)	85%	84%	83%	81%
Årsavgift, kr/kvm	516	506	496	487
Drift- och fastighetskostnader, kr/kvm	380	371	288	342
Energikostnad el, värme & vatten (kr/kvm)	170	154	145	142
Lån, kr/kvm	1 854	2 005	2 156	2 231
Överlåtelsevärde, kr/kvm	61 035	-	48 865	-

Resultat efter disposition tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmsta tjugo åren. Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Årsavgiften beräknas utifrån bostadsrättsytan. Drift, energikostnader och lån per kvm utgår från totalytan på 3 317 kvm. Överlåtelsevärde visar snittpris för sålda bostadsrätter under året. Överlåtelsevärde anges inte om endast 1 bostadsrätt överlåtits.

## Förändringar i Eget Kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställd BR	17 725 245	17 576 000	1 958 335	908 107	205 980
Disposition enligt stämmobeslut				205 980	-205 980
Från fond för yttre underhåll			-324 148	324 148	
Till fond för yttre underhåll			500 000	-500 000	
Årets resultat					179 592
<b>Vid årets slut</b>	<b>17 725 245</b>	<b>17 576 000</b>	<b>2 134 187</b>	<b>938 235</b>	<b>179 592</b>

## Tilläggsupplysning till resultaträkning

	2022-12-31	2021-12-31
Årets resultat	179 592	205 980
Från fond för yttre underhåll*	324 148	290 876
Till fond för yttre underhåll**	-500 000	-500 000
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>	<b>3 740</b>	<b>-3 144</b>

\* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

\*\* Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (baseras på underhållsplanen).

## Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	938 235
Årets resultat	179 592
<b>Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag</b>	<b>1 117 827</b>

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 812 420	1 775 616
Övriga rörelseintäkter	2	317 552	328 520
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 129 972</b>	<b>2 104 136</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och fastighetskostnader	3	-1 259 490	-1 231 128
Övriga externa kostnader	4	-185 062	-180 066
Personalkostnader och arvoden	5	-67 093	-64 086
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-381 384	-381 384
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 893 029</b>	<b>-1 856 664</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>236 943</b>	<b>247 472</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		929	554
Räntekostnader och liknande resultatposter		-58 279	-42 046
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-57 350</b>	<b>-41 492</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>179 593</b>	<b>205 980</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>179 593</b>	<b>205 980</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>179 592</b>	<b>205 980</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>	6		
Byggnader och mark		43 543 510	43 923 050
Inventarier, verktyg och installationer		-	1 844
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		43 543 510	43 924 894
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andel i HSB Nordvästra Skåne		500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		500	500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>43 544 010</b>	<b>43 925 394</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		42 886	114 727
Övriga fordringar	7	1 724 183	1 594 429
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47 358	43 899
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		1 814 427	1 753 055
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 814 427</b>	<b>1 753 055</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>45 358 437</b>	<b>45 678 449</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		35 301 245	35 301 245
Fond för yttre underhåll		2 134 187	1 958 335
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>37 435 432</b>	<b>37 259 580</b>
<b><i>Balanserad vinst</i></b>			
Balanserat resultat		938 235	908 107
Årets resultat		179 592	205 980
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 117 827</b>	<b>1 114 087</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>38 553 259</b>	<b>38 373 667</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	8	2 800 000	2 800 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 800 000</b>	<b>2 800 000</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	8	3 350 000	3 850 000
Leverantörsskulder		233 605	295 175
Aktuella skatteskulder		6 115	5 543
Övriga skulder		50 400	23 332
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		365 057	330 732
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 005 177</b>	<b>4 504 782</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>45 358 436</b>	<b>45 678 449</b>

## Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

*Följande avskrivningstider har tillämpats:*

	<i>Typ av plan</i>	<i>Antal år</i>
- Byggnader	Rak	120 år
- Fiberinstallation & passagesystem	Rak	20 år
- Inventarier	Rak	5 år

## Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

## Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

## Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

## Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker på intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, exempelvis avkastning på en del placeringar.

## Not 1 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	1 711 020	1 677 516
Hyror	101 400	98 100
<b>Summa</b>	<b>1 812 420</b>	<b>1 775 616</b>

## Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Övriga avgifter (balkongutbyggnad medlemmar)	140 400	140 400
Övriga tjänster (hyra för mobilmaster på tak)	174 249	169 397
Övriga intäkter	2 903	18 723
<b>Summa</b>	<b>317 552</b>	<b>328 520</b>

Övriga intäkter avser ersättning för medlemsaktivitet.

## Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
El & uppvärmning	473 303	426 770
Vatten	90 132	83 440
Renhållning	39 915	37 210
Fastighetsservice	96 011	86 278
Försäkring	43 899	42 103
Kommunikation	23 420	30 388
Löpande underhåll	96 349	164 080
Planerat underhåll	324 148	290 876
Fastighetsskatt	72 313	69 983
<b>Summa</b>	<b>1 259 490</b>	<b>1 231 128</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förvaltningskostnader	134 467	136 046
Arvode extern revisor	10 875	19 875
Medlemsverksamhet	39 720	24 145
<b>Summa</b>	<b>185 062</b>	<b>180 066</b>

Förvaltningskostnader avser bland annat administrativ och ekonomisk förvaltning, diverse inköp, kostnader för stämma/styrelsemöten samt övriga administrativa och juridiska tjänster.



## Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	50 175	47 600
Föreningsvald revisor	5 200	5 200
Övriga arvoden	1 000	1 000
Sociala kostnader	10 718	10 286
<b>Summa</b>	<b>67 093</b>	<b>64 086</b>

### Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda i år eller förra året.

## Not 6 Materiella anläggningstillgångar

### Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	38 203 010	38 203 010
Årets investering	-	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	38 203 010	38 203 010
Ingående ackumulerad avskrivningar	-4 939 960	-4 560 419
Årets avskrivningar	-379 540	-379 541
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 319 500	-4 939 960
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	10 660 000	10 660 000
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>43 543 510</b>	<b>43 923 050</b>

Sedan år 2014 skriver föreningen av på byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en 120-årig rak plan från föreningens ombildningsår 2001. I tidigare om- och tillbyggnader ingår balkongutbyggnad år 2004, installation av hissar i låghusen år 2010 och relining år 2011. År 2016 tillkom fiberinstallation. År 2020 installerades passagesystem.

### Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	39 000 000	29 000 000	68 000 000
Hyreshus lokaler	1 316 000	295 000	1 611 000
<b>Summa</b>	<b>40 316 000</b>	<b>29 295 000</b>	<b>69 611 000</b>

### Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	9 218	9 218
	9 218	9 218
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets början	-7 374	-5 530
Årets avskrivning	-1 844	-1 844
	-9 218	-7 374
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>1 844</b>

## Not 7 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	13 293	12 972
Avräkning HSB NV Skåne	1 710 890	1 581 457
<b>Summa</b>	<b>1 724 183</b>	<b>1 594 429</b>

## Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2022-12-31	2021-12-31
SEB	2,91 %	2023-03-28	2023-03-28	1 550 000	2 050 000
SEB	2,91 %	2023-03-28	2023-03-28	1 800 000	1 800 000
SEB	0,82 %	2026-03-28	2026-03-28	2 800 000	2 800 000
<b>Summa</b>				<b>6 150 000</b>	<b>6 650 000</b>

Varav kortfristig del	3 350 000	3 850 000
Varav långfristig del	2 800 000	2 800 000

Beräknad amortering för nästa år och lån som förfaller inom ett år betraktas som kortfristiga skulder (enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7). Befintlig låneskuld kvarstår om 5 år om inga extra amorteringar görs.

## Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Pantsatta	13 693 000	13 693 000
Obelånade	-	-
<b>Summa uttagna fastighetsinteckningar</b>	<b>13 693 000</b>	<b>13 693 000</b>

Ny kreditgivare övertog alla pantbrev 2020, även de som tidigare varit obelånade. Föreningen kan däremot återkräva pantbrev på 4 102 000 kr för belåning hos annan kreditgivare.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen den dag som framgår av våra underskrifter.

Helsingborg

Lars Olsson

Lars T Andersson

Stefan Hansson

Anders Bergendorf

Ann-Charlotte Madsen Lundin

Våra revisionsberättelser har lämnats digitalt den dag som framgår av våra underskrifter

Margitha Ahlberg  
Av föreningen vald revisor

Afrodita Cristea  
BoRevision AB  
Utsedd av HSB Riksförbund

# Verifikat

Transaktion 09222115557489786778

## Dokument

213 Fria Bad årsredovisning 2022 digital sign.pdf  
Huvuddokument  
11 sidor  
Startades 2023-03-27 18:02:39 CEST (+0200) av HSB  
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)  
Färdigställt 2023-04-05 08:24:04 CEST (+0200)

## Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)  
HSB Nordvästra Skåne  
e-signering@hsbnvs.se

## Signerande parter

Lars Olsson (LO)  
lars.olsson55@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"LARS OLSSON"  
Signerade 2023-04-04 17:27:45 CEST (+0200)

Lars T Andersson (LTA)  
Lta.maleri@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"LARS ANDERSSON"  
Signerade 2023-04-04 11:28:40 CEST (+0200)

Anders Bergendorf (AB)  
anders.bergendorf@steelcon.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANDERS BERGENDORF"  
Signerade 2023-04-04 11:22:27 CEST (+0200)

Ann-Charlotte Madsen Lundin (AML)  
tottis22@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Ingrid Ann-Charlotte Madsen Lundin"  
Signerade 2023-03-27 19:15:43 CEST (+0200)

Stefan Hansson (SH)  
hansson\_stefan@yahoo.com

Margitha Ahlberg (MA)  
ahlberg.margitha@gmail.com



# Verifikat

Transaktion 09222115557489786778



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Hans Johan Stefan Hansson"  
Signerade 2023-03-29 06:25:00 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Bodil Harriet Margitha Ahlberg"  
Signerade 2023-03-28 12:10:09 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"AFRODITA DORINA CRISTEA"  
Signerade 2023-04-05 08:24:04 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

