

Årsredovisning och revisionsberättelse för

# **HSB Brf Fria Bad i Helsingborg**

769603-6370

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**



Styrelsen för Bostadsrättsförening HSB Brf Fria Bad i Helsingborg, org.nr 769603-6370, har upprättat redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## Verksamheten

### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 2001 genom en ombildning av fastigheten Havet 9. Föreningen äger fastigheten Havet 9 inklusive mark. 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*

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har under året utförts av styrelsen, Öresundskraft samt Takplan. Föreningens underhållsplan har uppdaterats.

Under året har föreningen bytt lyftlinor på en av hissarna samt besiktigat taket.

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

Årets resultat blev cirka 227 000 kr, jämfört med cirka 180 000 kr förra året. Föreningen har under året amorterat ca 1 MSEK på sina lån.

Den 1 januari 2023 höjdes årsavgiften med 7 %. Styrelsen planerar för höjning av avgifterna med 7% från 1 januari 2024.

## Medlemsinformation

Den 1 januari 2023 hade föreningen 51 medlemmar. Vid årets slut var medlemsantalet 52. Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 maj 2023.

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

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	2 072	1 812	1 776	1 739
Årets resultat, tkr	227	180	206	450
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	80	4	-3	88
Soliditet ( %)	87%	85%	84%	83%
Årsavgift, kr/kvm	594	516	506	496
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	84%			
Energikostnad el, värme & vatten kr/kvm	150	170	154	145
Skuldsättning, kr/kvm	1 478	1 766	2 005	2 156
Skuldsättning, kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 552	1 854		
Sparande, kr/kvm	287	254		
Räntekänslighet	2,6%	3,3%		
Överlåtelsevärde, kr/kvm	-	61 035	-	48 865

Från och med 2023 har flerårsöversikten kompletterats med nya obligatoriska nyckeltal.

Resultat efter disposition tar hänsyn till planerade underhållskostnader enligt underhållsplan. Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Nyckeltal (kr/kvm) upplåten med bostadsrätt beräknas utifrån total bostadsyta på 3 317 kvm. Övriga nyckeltal (kr/kvm) beräknas på total yta på 3 482kvm.

I årsavgift ingår värme, vatten, tv-avgift samt tillägg för balkong, men inte hushållsel.

Sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll minus övriga intäkter som är av engångskaraktär (som inte är en del av den normala verksamheten, t ex elstöd) fördelat på fastighetens totala yta.

Räntekänslighet visar på hur många procent årsavgifter behöver höjas för att motsvara kostnaden som blir om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%.

Överlåtelsevärde visar snittpris för sålda bostadsrätter under året. Överlåtelsevärde anges inte om endast 1 bostadsrätt överlåtits.

Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är 5):

5 < 4%

4 4 - 7%

3 7 - 10%

2 10 - 20%

1 >20%

## Förändringar i Eget Kapital

	<i>Medlems insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början enl. fastställd BR	17 725 245	17 576 000	2 134 187	938 235	179 592
Disposition enligt stämmobeslut				179 592	-179 592
Från fond för yttre underhåll			-103 595	103 595	
Till fond för yttre underhåll			250 000	-250 000	
Årets resultat					226 822
<b>Vid årets slut</b>	<b>17 725 245</b>	<b>17 576 000</b>	<b>2 280 592</b>	<b>971 422</b>	<b>226 822</b>

## Tilläggsupplysning till resultaträkning

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Årets resultat	226 822	179 592
Från fond för yttre underhåll*	103 595	324 148
Till fond för yttre underhåll**	-250 000	-500 000
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>	<b>80 417</b>	<b>3 740</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	971 422
Årets resultat	226 822
<b>Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag</b>	<b>1 198 244</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	2 072 532	1 952 820
Övriga rörelseintäkter	2	257 882	177 152
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 330 414</b>	<b>2 129 972</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och fastighetskostnader	3	-882 779	-935 342
Planerat underhåll		-103 595	-324 148
Övriga externa kostnader	4	-220 772	-185 062
Personalkostnader och arvoden	5	-70 197	-67 093
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-703 661	-381 384
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 981 004</b>	<b>-1 893 029</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>349 410</b>	<b>236 943</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 302	929
Räntekostnader och liknande resultatposter		-125 890	-58 279
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-122 588</b>	<b>-57 350</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>226 822</b>	<b>179 593</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>226 822</b>	<b>179 593</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>226 822</b>	<b>179 592</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>	6		
Byggnader och mark		42 839 849	43 543 510
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>42 839 849</b>	<b>43 543 510</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andel i HSB Nordvästra Skåne		500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>42 840 349</b>	<b>43 544 010</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		46 855	42 886
Övriga fordringar	7	1 450 754	1 724 183
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		59 391	47 358
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 557 000</b>	<b>1 814 427</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 557 000</b>	<b>1 814 427</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>44 397 349</b>	<b>45 358 437</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		35 301 245	35 301 245
Fond för yttre underhåll		2 280 592	2 134 187
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>37 581 837</b>	<b>37 435 432</b>
<i><b>Balanserad vinst</b></i>			
Balanserat resultat		971 422	938 235
Årets resultat		226 822	179 592
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 198 244</b>	<b>1 117 827</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>38 780 081</b>	<b>38 553 259</b>
<i><b>Långfristiga skulder</b></i>			
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>
<i><b>Kortfristiga skulder</b></i>			
Skulder till kreditinstitut	8	2 349 636	3 350 000
Leverantörsskulder		60 279	233 605
Aktuella skatteskulder		7 735	6 115
Övriga skulder		52 718	50 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		346 900	365 057
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 817 268</b>	<b>4 005 177</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>44 397 349</b>	<b>45 358 436</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	226 822	179 592
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet: - Avskrivningar	<u>703 661</u>	<u>381 384</u>
	<u>930 483</u>	<u>560 976</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>930 483</b>	<b>560 976</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-20 214	68 061
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	<u>-187 545</u>	<u>396</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>722 724</b>	<b>629 433</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	<u>-1 000 364</u>	<u>-500 000</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 000 364</b>	<b>-500 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-277 640</b>	<b>129 433</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 710 890</b>	<b>1 581 457</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 433 250</b>	<b>1 710 890</b>



### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1

Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpas är det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket i Årsredovisningslagen.

HSB Bostadsrättsförening Fria Bad i Helsingborg är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2022 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de uppgifter som presenterades i föregående årsredovisning.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. För byggnader sker en viktnad avskrivning, vilket baseras på komponentens respektive värde.

*Följande avskrivningstider har tillämpats:*

	<i>Typ av plan</i>	<i>Antal år</i>
- Byggnader	Rak	1,75%
- Fiberinstallation & passagesystem	Rak	5%
- Inventarier	Rak	20%

### 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

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1 830 732	1 711 020
Hyror	101 400	101 400
Övriga avgifter (balkongutbyggnad medlemmar)	140 400	140 400
<b>Summa</b>	<b>2 072 532</b>	<b>1 952 820</b>

I årsavgift ingår värme, vatten och tv-avgift, men ej hushållsel.

## Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Övriga tjänster (hyra för mobilmaster på tak)	203 481	174 249
Övriga intäkter	20 119	2 903
Erhållet bidrag, elstöd	34 282	-
<b>Summa</b>	<b>257 882</b>	<b>177 152</b>

Övriga intäkter avser ersättning för medlemsaktivitet samt återbäring från försäkringsbolag.

## Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
El	87 557	473 303
Uppvärmning	335 000	-
Vatten	98 878	90 132
Renhållning	37 415	39 915
Fastighetsservice	90 444	96 011
Försäkring	47 358	43 899
Kommunikation	19 006	23 420
Löpande underhåll	92 218	96 349
Fastighetsskatt	74 903	72 313
<b>Summa</b>	<b>882 779</b>	<b>935 342</b>

Från och med år 2023 delas energianvändning upp på el respektive uppvärmning.

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förvaltningskostnader	149 124	134 467
Arvode extern revisor	12 000	10 875
Medlemsverksamhet	59 648	39 720
<b>Summa</b>	<b>220 772</b>	<b>185 062</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

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	52 100	50 175
Föreningsvald revisor	5 200	5 200
Övriga arvoden	1 000	1 000
Sociala kostnader	11 897	10 718
<b>Summa</b>	<b>70 197</b>	<b>67 093</b>

### Medelantalet anställda

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

## Not 6 Materiella anläggningstillgångar

### Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	38 203 010	38 203 010
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	38 203 010	38 203 010
Ingående ackumulerad avskrivningar	-5 319 500	-4 939 960
Årets avskrivningar	-703 661	-379 540
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 023 161	-5 319 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	10 660 000	10 660 000
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>42 839 849</b>	<b>43 543 510</b>

Från och med 2023 skriver föreningen av på byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindeldad avskrivningsplan (K3). 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

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	9 218	9 218
	9 218	9 218
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets början	-9 218	-7 374
Årets avskrivning	-	-1 844
	-9 218	-9 218
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 7 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	17 504	13 293
Avräkning HSB NV Skåne	1 433 250	1 710 890
<b>Summa</b>	<b>1 450 754</b>	<b>1 724 183</b>

## Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2023-12-31	2022-12-31
SEB	2,91 %	2023-03-28	2023-03-28	-	1 550 000
SEB	2,91 %	2023-03-28	2023-03-28	-	1 800 000
SEB	0,82 %	2026-03-28	2026-03-28	2 800 000	2 800 000
Stadshypotek	4,63 %	2024-03-28	2024-03-28	2 349 636	-
<b>Summa</b>				<b>5 149 636</b>	<b>6 150 000</b>

Varav kortfristig del 2 349 636 3 350 000

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

	2023-12-31	2022-12-31
Pantsatta	13 693 000	13 693 000
<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

Thaha Osman  
BoRevision AB  
Utsedd av HSB Riksförbund



# Verifikat

Transaktion 09222115557514178057

## Dokument

213 Fria Bad årsredovisning 2023 digital sign.pdf  
Huvuddokument  
13 sidor  
Startades 2024-04-01 14:26:16 CEST (+0200) av HSB  
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)  
Färdigställt 2024-04-05 16:07:59 CEST (+0200)

## Initierare

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

## Signerare

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"LARS OLSSON"  
Signerade 2024-04-04 10:59:59 CEST (+0200)

Lars Andersson (LA)  
Lta.maleri@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"LARS ANDERSSON"  
Signerade 2024-04-04 20:45:32 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANDERS BERGENDORF"  
Signerade 2024-04-01 20:24:24 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Ingrid Ann-Charlotte Madsen Lundin"  
Signerade 2024-04-02 18:41:38 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557514178057

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Hans Johan Stefan Hansson"  
Signerade 2024-04-03 06:41:37 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Bodil Harriet Margitha Ahlberg"  
Signerade 2024-04-04 11:13:35 CEST (+0200)

Thaha Osman (TO)  
*thaha.osman@borevision.se*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"THAHA OSMAN"  
Signerade 2024-04-05 16:07:59 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>

