

Styrelsen för Bostadsrättsförening HSB Brf Fria Bad i Helsingborg, org.nr 769603-6370, har upprättat redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 Alms plåt. Föreningens underhållsplan har uppdaterats.

Under året har inga större åtgärder gjorts

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

Årets resultat blev cirka 172 000 kr, jämfört med cirka 227 000 kr förra året. Föreningen har under året amorterat 1 MSEK på sina lån.

Den 1 januari 2024 höjdes årsavgiften med 7 %. Styrelsen har beslutat höjning av avgifterna med 10 % från 1 januari 2025.

Medlemsinformation

Den 1 januari 2024 hade föreningen 52 medlemmar. Vid årets slut var medlemsantalet 55. Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 maj 2024.

Vid årets slut utgjordes styrelsen av Lars Olsson (ordförande), Kjell Johnsson, 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

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	2 201	2 072	1 812	1 776
Årets resultat, tkr	172	227	180	206
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	40	80	4	-3
Soliditet (%)	89%	87%	85%	84%
Årsavgift, kr/kvm	633	594	516	506
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89%	84%		
Energikostnad el, värme & vatten kr/kvm	158	150	170	154
Skuldsättning, kr/kvm	1 192	1 478	1 766	2 005
Skuldsättning, kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 251	1 552	1 854	
Sparande, kr/kvm	271	287	254	
Räntekänslighet	2,1%	2,6%	3,3%	
Överlåtelsevärde, kr/kvm	60 910	-	61 035	-

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) 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	2 280 592	971 422	226 822
Disposition enligt stämmobeslut				226 822	-226 822
Från fond för yttre underhåll			-68 081	68 081	
Till fond för yttre underhåll			200 000	-200 000	
Årets resultat					172 441
Vid årets slut	17 725 245	17 576 000	2 412 511	1 066 325	172 441

Tilläggsupplysning till resultaträkning

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Årets resultat	172 441	226 822
Från fond för yttre underhåll*	68 081	103 595
Till fond för yttre underhåll**	-200 000	-250 000
Resultat efter disposition av underhåll	40 522	80 417

* 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	1 066 325
Årets resultat	172 442
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	1 238 767

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>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 200 704	2 072 532
Övriga rörelseintäkter	2	152 788	257 882
Summa rörelseintäkter		2 353 492	2 330 414
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-989 711	-882 779
Planerat underhåll		-68 081	-103 595
Övriga externa kostnader	4	-262 944	-220 772
Personalkostnader och arvoden	5	-76 785	-70 197
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-703 661	-703 661
Summa rörelsekostnader		-2 101 182	-1 981 004
Rörelseresultat		252 310	349 410
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 337	3 302
Räntekostnader och liknande resultatposter		-91 205	-125 890
Summa finansiella poster		-79 868	-122 588
Resultat efter finansiella poster		172 442	226 822
Resultat före skatt		172 442	226 822
Årets resultat		172 441	226 822

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	6		
Byggnader och mark		42 136 188	42 839 849
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Pågående nyanläggningar	7	360 866	-
Summa materiella anläggningstillgångar		42 497 054	42 839 849
Finansiella anläggningstillgångar			
Andel i HSB Nordvästra Skåne		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		42 497 554	42 840 349
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		-	46 855
Övriga fordringar	8	1 045 229	1 450 754
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		56 032	59 391
Summa kortfristiga fordringar		1 101 261	1 557 000
Summa omsättningstillgångar		1 101 261	1 557 000
SUMMA TILLGÅNGAR		43 598 815	44 397 349

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		35 301 245	35 301 245
Fond för yttre underhåll		2 412 511	2 280 592
Summa bundet eget kapital		37 713 756	37 581 837
<i>Balanserad vinst</i>			
Balanserat resultat		1 066 325	971 422
Årets resultat		172 441	226 822
Summa fritt eget kapital		1 238 766	1 198 244
Summa eget kapital		38 952 522	38 780 081
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	2 800 000	2 800 000
Summa långfristiga skulder		2 800 000	2 800 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	1 349 636	2 349 636
Leverantörsskulder		190 034	60 279
Aktuella skatteskulder		5 035	7 735
Övriga skulder		55 667	52 718
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		245 920	346 900
Summa kortfristiga skulder		1 846 292	2 817 268
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 598 814	44 397 349

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	172 441	226 822
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet:		
- Avskrivningar	703 662	703 661
	876 103	930 483
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	876 103	930 483
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	53 727	-20 214
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	29 024	-187 545
Kassaflöde från den löpande verksamheten	958 854	722 724
Investeringsverksamheten		
Pågående byggnadsverksamhet	-360 866	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-360 866	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-1 000 000	-1 000 364
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 000 000	-1 000 364
Årets kassaflöde	-402 012	-277 640
Likvida medel vid årets början	1 433 250	1 710 890
Likvida medel vid årets slut	1 031 238	1 433 250

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.
Avräkningskonto HSB klassificeras som likvida medel.

Not 1 Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	1 958 904	1 830 732
Hyror	101 400	101 400
Övriga avgifter (balkongutbyggnad medlemmar)	140 400	140 400
Summa	2 200 704	2 072 532

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

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Övriga tjänster (hyra för mobilmaster på tak)	137 788	203 481
Övriga intäkter	15 000	20 119
Erhållet bidrag, elstöd		34 282
Summa	152 788	257 882

Övriga intäkter avser ersättning för medlemsaktivitet samt återbäring från försäkringsbolag.

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
El	83 585	87 557
Uppvärmning	334 999	335 000
Vatten	130 203	98 878
Renhållning	34 868	37 415
Fastighetsservice	91 494	90 444
Försäkring	54 403	47 358
Kommunikation	23 165	19 006
Löpande underhåll	160 574	92 218
Fastighetsskatt	76 420	74 903
Summa	989 711	882 779

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

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förvaltningskostnader	183 381	149 124
Arvode extern revisor	15 750	12 000
Medlemsverksamhet	63 813	59 648
Summa	262 944	220 772

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

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvoden	56 300	53 100
Föreningsvald revisor	5 200	5 200
Övriga arvoden	2 000	-
Sociala kostnader	13 285	11 897
Summa	76 785	70 197

Medelantalet anställda

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

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	38 203 010	38 203 010
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	38 203 010	38 203 010
Ingående ackumulerad avskrivningar	-6 023 161	-5 319 500
Årets avskrivningar	-703 661	-703 661
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 726 822	-6 023 161
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	10 660 000	10 660 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	42 136 188	42 839 849

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
Summa	40 316 000	29 295 000	69 611 000

Not 7 Pågående nyanläggning

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	-	-
Årets anskaffningar	360 866	-
Vid årets slut	360 866	-

Årets investering avser fasad och fönsterrenovering.

Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	9 218	9 218
	9 218	9 218
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets början	-9 218	-9 218
	-9 218	-9 218
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	13 991	17 504
Avräkning HSB NV Skåne	1 031 238	1 433 250
Summa	1 045 229	1 450 754

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2024-12-31	2023-12-31
SEB	0,82 %	2026-03-28	2026-03-28	2 800 000	2 800 000
Stadshypotek	3,56 %	2025-03-28	2025-03-28	1 349 636	2 349 636
Summa				4 149 636	5 149 636
Varav kortfristig del				1 349 636	2 349 636
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

	2024-12-31	2023-12-31
Pantsatta	9 591 000	9 591 000
Obelånade	4 102 000	4 102 000
Summa uttagna fastighetsinteckningar	13 693 000	13 693 000

Underskrifter

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

Helsingborg

Lars Olsson

Kjell Johnsson

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 09222115557541747057

Dokument

213 Fria Bad årsredovisning 2024 digital sign.pdf
Huvuddokument
12 sidor
Startades 2025-03-17 13:39:09 CET (+0100) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2025-03-24 16:29:21 CET (+0100)

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
"SVEN LARS BERTIL OLSSON"
Signerade 2025-03-20 10:34:01 CET (+0100)

Kjell Johnsson (KJ)
gustafshill@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KJELL JOHNSSON"
Signerade 2025-03-19 21:06:21 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS BERGENDORF"
Signerade 2025-03-22 12:06:24 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Ingrid Ann-Charlotte Madsen Lundin"
Signerade 2025-03-20 11:01:57 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557541747057

Stefan Hansson (SH)
hansson_stefan@yahoo.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Hans Johan Stefan Hansson"
Signerade 2025-03-20 10:33:36 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Bodil Harriet Margitha Ahlberg"
Signerade 2025-03-24 10:03:36 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"THAHA OSMAN"
Signerade 2025-03-24 16:29:21 CET (+0100)

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>

