

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Hälsan i Helsingborg
743000-0963

Räkenskapsåret
2022-09-01 - 2023-08-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hälsan i Helsingborg, 743000-0963, med säte i Helsingborg, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen bedriver förvaltning av föreningens fastighet och bildades 1942. Föreningens fastighet är belägen på Kopparmöllegatan 18 A-C.

Styrelse och revisorer

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Adam Reinholdz	Ordförande
Marko Karlsson	Vice ordförande
Johan Ledel	Ledamot
Martin Kallerup	Ledamot
Dennis Andresson	Ledamot
Wilma Ohlsson	Suppleant
Lovisa Smedmark	Suppleant
KPMG	Revisor

Fastighetsuppgifter

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).sk äkta bostadsrättsförening. Styrelsen har sitt säte i Helsingborg.

Föreningen äger fastigheten Kapellet 19. År 1989 totalrenoverades fastigheten. Föreningen har 45 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 2 280 kvm och 1 bostadsrättslokal på totalt 24 kvm samt 3 hyresrättslokaler med en totalt yta på 5 kvm.

Bostadsdelens yta (BOA) är 2 256 kvm. Lokalytan (LOA) 24 kvm och tomtytan är 2 829 kvm. Byggnaderna har nybyggnadsår 1944 och värdeår 1990.

Under året har 5 st (10 st) lägenheter överlåtits.

Föreningens fastigheter fördelar sig enligt nedan:

1 rum och kök - 15 st
2 rum och kokvrå - 30 st
bostadsrättslokal - 1st
hyresrättslokal - 3 st

Förvaltning

Energiteknik i Helsingborg AB har biträtt styrelsen med ekonomisk och teknisk förvaltning.

Personal

Föreningen har ingen anställd personal. Energiteknik i Helsingborg AB anlitas för att utföra fastighetens fastighetsskötsel.

DW

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har styrelsen haft 7 st (7 st) protokollförda styrelsemöten.

Den siste augusti 2023 uppgick antalet medlemmar i föreningen till 59 st (59 st). På stämman har man en röst per lägenhet, om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Årsavgifter

Årsavgifterna under 2022/23 uppgick till 1 936 739 kr (1 757 651 kr).

Årsavgifter från lokalerna uppgick till 18 298 kr (16 762 kr).

Räntor

Årets räntekostnader uppgick till 345 566 kr (128 338 kr).

Personal

Styrelsen har erhållit 37 483 kr (50 867 kr) i arvode under året exkl sociala kostnader.

Avskrivningar

Avskrivningar på fastigheten har gjorts med 488 468 kr och föregående år var motsvarande siffra 470 687 kr.

Lån och amortering

Föreningens lån har under året amorterats totalt med 298 004 kr (298 004 kr).

Flerårsöversikt

	2023-08-31	2022-08-31	2021-08-31	Belopp i Tkr 2020-08-31
Nettoomsättning, tkr	2 038	1 787	1 784	1 928
Resultat efter finansiella poster, tkr	-69	-81	-103	231
Eget kapital, tkr	6 434	6 505	6 586	6 689
Taxeringsvärde, tkr	51 019	51 019	49 996	49 996
varav byggnad, tkr	33 132	33 132	27 138	27 138
Soliditet %	32	32	32	32
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	858	779	781	844
Bankskuld, kr / kvm	5 763	5 833	5 983	6 126
Avsättning underhållsfond / kvm byggyta, kr	66	66	66	66
lanspråktagande av				
underhållsfond / kvm byggnadsyta, kr	-	-	-	-
Avskrivning / kvm	214	206	206	253

DLV

Underhåll och reparationer

Enligt föreningens stadgar har till underhållsfonden avsatt 150 000 kr (150 000 kr). Årets uttag uppgår till 0 kr (0 kr).

Under 2022/23 har föreningen utfört följande arbete:

Man har under året börjat att renovera hissarna vilket kommer ske löpande tills alla är renoverade.

Driftskostnader och planerat underhåll

Föreningens fastighet är brandförsäkrad till fulla värdet hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Taxeringsvärdet för föreningens fastighet är 51019000 kr efter allmän fastighetstaxering 2022

Planerat underhåll enligt plan i kr	2023/2024	2024/2025	2025/2026	2026/2027	2027/2028
Mark	4		60	177	
Installationer				35	
Fasad			5		
Balkonger		30			
Fönster					
Yttertak		63	12		
Gemensamheter					15
Lägenheter	80				
Ventilation				40	40
Hiss	400	400			
Totalt tkr	484	493	77	252	55

QLW

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	51 585	-	3 418 849	3 115 686	-81 059
<i>Disposition enligt stämmobeslut:</i>					
Till fond för yttre underhåll			150 000	-81 059	81 059
Årets resultat				-150 000	-71 558
Vid årets utgång	51 585	-	3 568 849	2 884 627	-71 558

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 2 813 068, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat	2 884 627
årets resultat före fondförändring	-71 559
	2 813 068
Avsättning till underhållsfond enligt stadgar	150 000
Balanseras i ny räkning	2 663 068
Totalt	2 813 068

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

DW

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Nettoomsättning	2	2 038 460	1 787 160
Övriga rörelseintäkter		60 506	-
		<u>2 098 966</u>	<u>1 787 160</u>
Rörelsens kostnader			
Drift och underhåll	3	-1 141 021	-1 125 777
Övriga externa kostnader	4	-32 278	-47 311
Personalkostnader	5	-48 466	-68 779
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-488 468	-470 687
Övriga rörelsekostnader		-115 022	-
Rörelseresultat		<u>273 711</u>	<u>74 606</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		297	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-345 566	-155 665
Resultat efter finansiella poster		<u>-71 558</u>	<u>-81 059</u>
Resultat före skatt		<u>-71 558</u>	<u>-81 059</u>
Årets resultat		<u>-71 558</u>	<u>-81 059</u>

DLV

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-08-31</i>	<i>2022-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	18 648 402	18 934 383
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
		<u>18 648 402</u>	<u>18 934 383</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>18 648 402</u>	<u>18 934 383</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		33 168	18 294
Aktuell skattefordran		72 408	67 116
Övriga fordringar		85 364	22 650
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>27 637</u>	<u>12 582</u>
		218 577	120 642
Kassa och bank		<u>988 379</u>	<u>1 129 429</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 206 956</u>	<u>1 250 071</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>19 855 358</u>	<u>20 184 454</u>

Duv

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-08-31</i>	<i>2022-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		51 585	51 585
Fond för yttre underhåll		3 568 849	3 418 849
		<u>3 620 434</u>	<u>3 470 434</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 884 627	3 115 685
Årets resultat		-71 558	-81 059
		<u>2 813 069</u>	<u>3 034 626</u>
Summa eget kapital		<u>6 433 503</u>	<u>6 505 060</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	4 409 700	845 500
		<u>4 409 700</u>	<u>845 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	8 590 596	12 452 800
Leverantörsskulder		10 201	19 214
Skatteskulder		73 465	67 116
Fond för inre underhåll		3 206	21 680
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	334 687	273 084
		<u>9 012 155</u>	<u>12 833 894</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>19 855 358</u>	<u>20 184 454</u>

DUN

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. För byggnader sker en viktad avskrivning, vilken baseras på komponenternas respektive värde.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>Avskrivningstid år</i>
Stomme, grund	92
Stammar, värme	22
El	12
Fasad	22
Yttertak	12
Ventilation	22
Hiss	22
Inre underhåll	92
Fönster	29
Passagesystem	9
Ventilation	19

Underhåll / underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisningar från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättningen utöver plan sker genom

RLW

disposition på föreningsstämman.

För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges årets fondavsättning och ianspårkastagande ur fonden i förvaltningsberättelsen under rubriken Driftskostnader.

Intäkter

Intäktssredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Nettoomsättning

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Årsavgifter bostäder	1 936 739	1 757 651
Årsavgifter lokaler	16 798	16 762
Bredband	62 325	
Hyror	22 597	12 747
Elstöd	60 507	
Summa	2 098 966	1 787 160

Not 3 Drift och underhåll

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Fastighetsskötsel och förvaltning	235 504	211 572
Reparationer	88 454	121 585
El	191 263	207 257
Uppvärmning	167 465	172 083
Vatten	69 491	126 231
Renhållningsavgifter	69 119	56 989
Fastighetsförsäkring	33 209	31 665
Kabel-Tv och bredband	95 676	29 098
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	73 465	66 315
Hissar	117 375	102 982
Summa	1 141 021	1 125 777

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Revisionskostnad	13 750	13 125
Övriga externa kostnader	18 528	34 186
Summa	32 278	47 311

DW

Not 5 Anställda och personalkostnader

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Styrelsearvoden	37 483	50 867
Sociala kostnader	10 983	17 912
	48 466	68 779

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång		
Byggnader och mark	-488 468	-470 687
Återförda nedskrivningar		
Övriga rörelsekostnader	-115 022	
Summa	-603 490	-470 687

Not 7 Byggnader och mark

	2023-08-31	2022-08-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	25 365 696	25 225 247
Vid årets slut	25 365 696	25 225 247
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-6 354 251	-5 883 564
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	62 038	
-Årets avskrivning	-488 468	-470 687
Vid årets slut	-6 780 681	-6 354 251
Redovisat värde vid årets slut	18 585 015	18 870 996
Varav mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden	63 387	63 387
Redovisat värde vid årets slut	63 387	63 387
Taxeringsvärde	51 019 000	51 019 000
-varav byggnad	33 132 000	33 132 000
-varav mark	17 887 000	17 887 000

Man har under räkenskapsåret renoverat 1 av 3 hissar. Den gamla hissen är ut rangerad detta gör att det finns korrigeringar på konto 1110 samt avskrivningar dessa stämmer inte med anläggningsregistret

Duv

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

				2023-08-31	2022-08-31
565524	Stadshypotek	4,70%	bundet till 2023-11-02	1 283 016	1 387 016
556449	Stadshypotek	4,35%	bundet till 2023-09-01	3 427 330	3 501 034
321064	Stadshypotek	1,35%	bundet till 2025-01-30	827 700	845 500
532542	Stadshypotek	4,70%	bundet till 2023-11-29	3 880 250	3 880 250
598068	Stadshypotek	4,40%	bundet till 2025-06-01	3 582 000	3 684 500
				13 000 296	13 298 300
	Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen			8 590 596	12 452 800
	Skulder som förfaller mellan 2 och 5 år från balansdagen			4 409 700	845 500

Föreningen har lån som omförhandlas under 2023 och dessa redovisas som kortfristig skuld i enlighet med K3.

Ställda säkerheter för övriga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Företagsinteckningar	18 716 000	18 716 000
	18 716 000	18 716 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna driftskostnader	21 519	39 162
Upplupna utgiftsräntor	81 950	19 541
Upplupna revisionsarvode	13 125	13 125
Upplupna styrelsearvoden	37 483	37 483
Beräknade lagstadgade sociala avgifter	10 983	10 983
Förutbetalda årsavgifter	169 628	152 790
	334 688	273 084

Underskrifter

Helsingborg 2023 - 12-29



Adam Reinholdz
Styrelseordförande



Dennis Andersson



Johan Ledel



Martin Kallerup



Marko Karlsson



Wilma Ohlsson



Lovisa Smedmark

Vår revisionsberättelse har lämnats den: 2024-01-17



KPMG AB
Daniel Larsson
Auktoriserad revisor