

# BRF PÅLSJÖGATAN

Org.nr 769613-7673

## ÅRSREDOVISNING

2023

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023.

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

### **Verksamheten**

#### ***Allmänt om verksamheten***

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning samt att tillgodose gemensamma intressen och behov.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-01-20 och har sitt säte i Helsingborg. Nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2022-12-27. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### Föreningens fastighet

Föreningen äger sedan 2006 fastigheten Mercurius Norra 20 i Helsingborg, med adress Pålsjögatan 9. Byggnaden är ett flerbostadshus med byggår 1932 och inrymmer 7 st bostadsrättslägenheter samt 1 affärslokal för uthyrning. Total boyta uppgår till 346 kvm och lokalens yta till 172 kvm.

Affärslokalen är uthyrd till en redovisningsbyrå. Hyreskontraktet löper t o m 2025-08-01 med 2 års förlängning vid utebliven uppsägning.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

##### Förvaltning

Föreningen har under året själv tagit hand om den tekniska förvaltningen. För ek förvaltning har föreningen liksom tidigare år haft avtal med Brf-Konsult i Lund AB.

##### Styrelsen

Styrelsen hade efter ordinarie föreningsstämma 2023-06-01 följande sammansättning:

August Bagge	Ledamot	Ordförande
Ron Tuk	Ledamot	Kassör
Tilda Moberg	Ledamot	
Joel Hermansson	Suppleant	

Vid en extra föreningsstämma 2023-12-20 invaldes Katja Ruud som ordinarie styrelseledamot. Undertecknande av årsredovisning sker av den vid underskriftstillfället registrerade styrelsen.

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 6 st protokollförda sammanträden.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Ansvarsförsäkring ingår i fastighetsförsäkringen hos Länsförsäkringar Skåne.

##### Revisor

Fredrik Johansson, Nyström & Partners Revision KB

##### Valberedning

Styrelsen

### Föreningens ekonomi

#### Årsavgifter

En höjning av årsavgifterna gjordes per 1/1 2023. Beslutades om höjning med 10 % per 1/1 2024.

#### Föreningens långfristiga lån

Hur föreningens fastighetslån är placerade framgår av not 10.

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastighetsavgift avseende bostäder uppgick för 2023 till 1589 kr/lägenhet (takbelopp).

Fastighetsskatt avseende lokaler uppgick till 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall enligt stadgarna göras årligen motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde, eller enligt underhållsplan.

#### Nyckeltal

Belopp i kr/kvm bostadsrättsyta (346 kvm) - utom värme o VA: inkl lokalyta (518 kvm)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Årsavgift	790	718	718	718	718
Elkostnad	30	38	29	21	26
Värmekostnad	138	145	176	148	152
VA-kostnad	35	33	30	29	26
Räntekostnad, lån	432	161	135	140	206
Låneskuld	10 168	10 225	10 335	10 454	10 552

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Vattenläcka på taket åtgärdad.

#### **Medlemsinformation**

Antal medlemmar i föreningen uppgick till

vid räkenskapsårets början: 9 st

vid räkenskapsårets slut: 9 st

Fördelat på 7 st lägenheter.

Under året har 2 st överlåtelse skett.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift togs ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

## Flerårsöversikt

kvm = kvadratmeter, uppgår till 518 inkl lokal. Boyta = 346 kvm

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning (årsavg o hyror)	449 208	407 088	402 780	402 780
Resultat efter finansiella poster	-185 625	13 362	23 062	52 038
Soliditet	47,8%	49,3%	49,0%	48,6%
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	790	718	718	718
Skuldsättning per kvm	6 792	6 830	6 903	6 983
Sparande per kvm	-254	74	149	198
Räntekänslighet	13	14	14	15
Energikostnad (EL/FV/VA) per kvm	192	203	225	190
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta	10 168	10 225	10 335	10 454
Årsavgifter / totala rörelseintäkter	60%	56%	62%	58%

## Upplysning vid förlust

Framtida ekonomiska åtaganden finansieras genom stramt användande av föreningens resurser, implementering av en underhållsplan via externt företag och på sikt övervägande av höjning av årsavgifterna.

## Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 406 889	229 671	-96 271	13 362
Disposition av fg års resultat		22 548	-9 186	-13 362
Årets resultat				-185 625
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>3 406 889</b>	<b>252 219</b>	<b>-105 457</b>	<b>-185 625</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat	-105 456,84 kr
Årets resultat	-185 625,30 kr
	<u>-291 082,14 kr</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att

till föreningens fond för yttre underhåll,

i enlighet med stadgarna, avsättes

22 458,00 kr

i ny räkning överföres

-313 540,14 kr

-291 082,14 kr

## RESULTATRÄKNING

		<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	449 208	407 088
Övriga rörelseintäkter		<u>4 054</u>	<u>34 630</u>
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>453 262</b>	<b>441 718</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-388 829	-273 304
Övriga externa kostnader	Not 4	-46 575	-45 338
Avskrivningar	Not 5	<u>-53 913</u>	<u>-53 913</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-489 317</b>	<b>-372 555</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-36 055</b>	<b>69 163</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-149 570</u>	<u>-55 801</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-149 570</b>	<b>-55 801</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-185 625</b>	<b>13 362</b>

## BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 6	6 458 963	6 508 128
Installationer	Not 7	75 186	79 934
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>6 534 149</u>	<u>6 588 062</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 534 149</b>	<b>6 588 062</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		10	5 802
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	2 770	21 544
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 780</u>	<u>27 346</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 9	513 389	596 956
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>513 389</u>	<u>596 956</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>516 169</b>	<b>624 302</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 050 318</b>	<b>7 212 364</b>

## BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	3 406 889	3 406 889
Fond för yttre underhåll	252 219	229 671
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>3 659 108</u>	<u>3 636 560</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-105 457	-96 271
Årets resultat	-185 625	13 362
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>-291 082</u>	<u>-82 909</u>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>3 368 026</b>	<b>3 553 651</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10 <u>0</u>	<u>1 114 000</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>0</b>	<b>1 114 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10 3 518 000	2 424 000
Leverantörsskulder	79 711	30 012
Skatteskulder	20 773	20 283
Upplupna kostnader och förutbet intäkter	Not 12 <u>63 808</u>	<u>70 418</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>3 682 292</b>	<b>2 544 713</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>7 050 318</b>	<b>7 212 364</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-36 055	69 163
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	53 913	53 913
	<u>17 858</u>	<u>123 076</u>
Erhållen ränta	0	
Erlagd ränta	-149 305	-53 365
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-131 447</b>	<b>69 711</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning/ökning av rörelsefordringar	24 566	-7 360
Ökning/minskning av rörelseskulder	43 314	8 144
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-63 567</b>	<b>70 495</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-20 000	-38 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-20 000</b>	<b>-38 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-83 567</b>	<b>32 495</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>596 956</b>	<b>564 461</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>513 389</b>	<b>596 956</b>



## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1, som innehåller kompletterande regler till BFNAR 2016:10.

Belopp anges i svenska kronor, om inget annat anges.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Avskrivningar på anläggningstillgångar enl plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	100 år
Installation bredband/fiber	20 år

Markvärdet är ej underlag för avskrivning.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat (fritt eget kapital) till fond för yttre underhåll (bundet eget kapital) och påverkar därmed inte resultaträkningen.

#### Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen samt nästkommande års avtalade amortering redovisas som kortfristig skuld.

	2023	2022
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter, bostäder	273 420	248 580
Hysesintäkter, lokal	175 788	158 508
	<b>449 208</b>	<b>407 088</b>
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Reparationer och underhåll	238 010	115 805
El, fastighet	10 314	13 079
Värme	71 313	74 955
VA	18 081	16 907
Sophantering/renhållning	14 048	15 029
Försäkringspremier	16 290	17 246
Fastighets-skatt/avgift	20 773	20 283
	<b>388 829</b>	<b>273 304</b>
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>		
Revisionsarvoden	7 000	6 500
Föreningskostnader	800	1 600
Förvaltningsarvode	27 572	26 900
Administration	5 365	5 005
Bankkostnader	3 068	2 603
Medlems- och föreningsavgifter	2 770	2 730
	<b>46 575</b>	<b>45 338</b>

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Not 5 Avskrivningar</b>		
Byggnader	49 165	49 165
Installationer	4 748	4 748
	<u>53 913</u>	<u>53 913</u>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Not 6 Byggnader och mark</b>		
<i>Akkumulerat anskaffningsvärde</i>		
Ingående anskaffningsvärde byggnad	4 916 533	4 916 533
Ingående anskaffningsvärde mark	2 439 526	2 439 526
<b><i>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</i></b>	<b><u>7 356 059</u></b>	<b><u>7 356 059</u></b>
<i>Akkumulerade avskrivningar enl plan</i>		
Ingående avskrivningar byggnad	-847 931	-798 766
Årets avskrivningar enligt plan	-49 165	-49 165
<b><i>Utgående ackum avskrivningar enl plan</i></b>	<b><u>-897 096</u></b>	<b><u>-847 931</u></b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>6 458 963</b>	<b>6 508 128</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	4 424 000	4 424 000
Taxeringsvärde mark	3 062 000	3 062 000
	<u>7 486 000</u>	<u>7 486 000</u>
<b>Fördelning taxeringsvärde bostäder/lokaler</b>		
Bostäder	6 521 000	6 521 000
Lokaler	965 000	965 000
	<u>7 486 000</u>	<u>7 486 000</u>
<b>Not 7 Installationer</b>		
<i>Akkumulerat anskaffningsvärde</i>		
Ingående anskaffningsvärde installationer	94 969	94 969
<b><i>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</i></b>	<b><u>94 969</u></b>	<b><u>94 969</u></b>
<i>Akkumulerade avskrivningar enl plan</i>		
Ingående avskrivningar installationer	-15 035	-10 287
Årets avskrivningar enligt plan	-4 748	-4 748
<b><i>Utgående ackum avskrivningar enl plan</i></b>	<b><u>-19 783</u></b>	<b><u>-15 035</u></b>
<b>Bokfört värde installationer</b>	<b>75 186</b>	<b>79 934</b>
<b>Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetald försäkringspremie	0	18 774
Förutbetald medlemsavgift	2 770	2 770
	<u>2 770</u>	<u>21 544</u>

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Not 9 Kassa och bank</b>		
Bank, transaktionskonto	513 389	596 956
	<u>513 389</u>	<u>596 956</u>

**Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut (fastighetslån)**

Långgivare	Räntesats 2023-12-31	Låneskuld 2023-12-31	Låneskuld 2022-12-31	Slutbetal- ningsdag
S E B	5,42%	1 110 000	1 126 000	2024-11-28
S E B	5,42%	1 294 000	1 298 000	2024-11-28
S E B	1,80%	1 114 000	1 114 000	2024-01-28
		<u>3 518 000</u>	<u>3 538 000</u>	
Kortfristig del av fastighetslån		<u>-3 518 000</u>	<u>-2 424 000</u>	
Långfristig del av fastighetslån		0	1 114 000	

*Lånen kommer att omförhandlas och förlängas med ny löptid.*

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Not 11 Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	4 000 000	4 000 000

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbet intäkter**

Upplupen elkostnad	847	1 520
Upplupen FV-kostnad	12 050	11 223
Upplupen underhållskostnad	0	17 249
Upplupet revisionsarvode	7 000	6 500
Upplupen räntekostnad	3 185	2 920
Övriga upplupna kostnader	0	1 062
Förutbetalda årsavgifter/hyror	40 726	29 944
	<u>63 808</u>	<u>70 418</u>

Helsingborg den / 2024

\_\_\_\_\_  
August Bagge  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Ronald Tuk  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Tilda Moberg  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den / 2024  
Nyström & Partners Revision KB

Fredrik Johansson  
Auktoriserad revisor