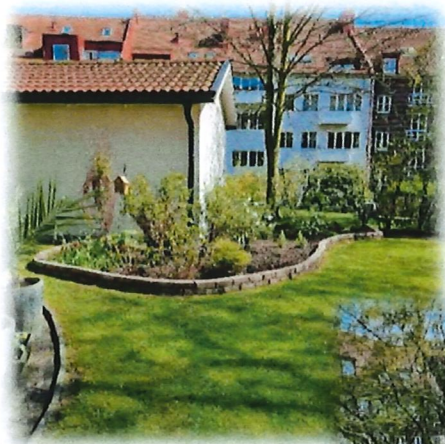


ÅRSREDOVISNING

2022



Bostadsrättsföreningen Föreningsgatan 28 & 30 i Helsingborg

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Föreningsgatan 28 och 30 i Helsingborg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2025.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-10-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-02-28 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-21 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

| | |
|-------------------------|-----------------------|
| Bobby Kronvall | Ordförande |
| Elizete de Arruda Lind | Ledamot |
| Sandra Lantz | Ledamot |
| Alexandre Diez | Suppleant |
| Erik Andreas Mauritzson | Huvudansvarig revisor |

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Elizete de Arruda Lind och Bobby Kronvall.

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

| | | |
|-----------------|------------------|---------------|
| Erik Mauritzson | Ordinarie Extern | Ernst & Young |
|-----------------|------------------|---------------|

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|-------------|
| Hammaren 19 m.fl. | 1935 | Helsingborg |

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

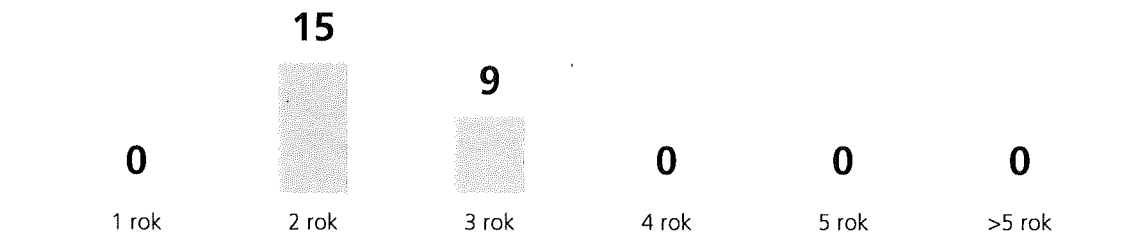
Värdeåret är 1986.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 681 m², varav 1 681 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|---|-------------|------------------------------|
| Spolning dagvattensystem | 2022 | Spolning av brunnar |
| Spolning av samtliga lägenheter och stammar samt filmning av stammar. | 2021 | Spillvattenledningar |
| Ombyggd innerdörr, hiss i Föreningsgatan 28. | 2021 | Hissar |
| Komplettering med nya torkskåp i båda tvättstugorna. | 2021 | Tvättstugor |
| Byte av båda fjärrvärmeväxlarna. | 2020 | Värmesystem |
| Mindre uppdatering av tvättstugan i Föreningsgatan 28. Byte av elkablar och mindre ommålning. | 2020 | Tvättstugor |
| Byte av pumpar samt underhåll av expansionskärl. | 2020 | Värmesystem |
| Omdragning av ledningar till fjärrvärmesystem. | 2020 | Värmesystem |
| Nedmontering och bortforsling av gamla avstängda värmesystem och vattenbehållare. | 2020 | Värmesystem |
| Smörjning och justering. | 2020 | Lägenhetsdörrar |
| Smörjning, justering och målning. | 2020 | Källar- och tvättstugedörrar |
| Nedtagning av delar av nedre delen av fasaden samt renovering och målning av densamma. | 2020 | Fasad |
| OVK | 2019 | |
| Renovering av takkupor. | 2018 | delvis utfört |
| Lägga om taket. | 2017 | |
| Stenläggning mellan källargångar. | 2017 | |
| Byte av ventiler samt injustering. | 2016 - 2017 | |
| Inköp av nya tvättmaskiner. | 2016 - 2017 | |
| Planerat underhåll | År | Kommentar |
| Målning av vita linjer | 2023 | Parkering |
| Ventilationskontroll | 2023 | Ventilation |
| Besiktning av balkonger | 2023 | Fastighet |
| Funktionsbesiktning | 2023 | Fastighet |
| Takentreprenad inklusive kupor | 2024 | Tak |
| Energibesiktning | 2024 | Fastighet |
| Uppdaterad Underhållsplan | 2025 | Fastighet |
| Handledare - skrapa och måla | 2025 | Fastighet |
| Källarfönster - ombyggnad till glasblock | 2025 | Fastighet |
| Förbättring av asfalt och kantstenar | 2025 | Parkering |
| Målning av fönster och fönsterdörrar | 2025 | Fastighet |
| Byte tappvattenventiler samt komplettering | 2025 | Vatten |
| Brunnar - gård och parkering | 2026 | Brunnar |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|-----------------------|---------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Städning | Städkraft AB |
| Fastighetskötsel | Rofast i Helsingborg AB |
| TV och bredband | Tele2 AB |
| Hissar | TK Elevator AB |
| Vatten | NVSA AB |
| El och fjärrvärme | Öresundskraft AB |
| Avfallshantering | NSR AB |
| Finansiering | SEB AB |
| Försäkring | Länsförsäkringar AB |
| IP-telefoni | Telavox AB |

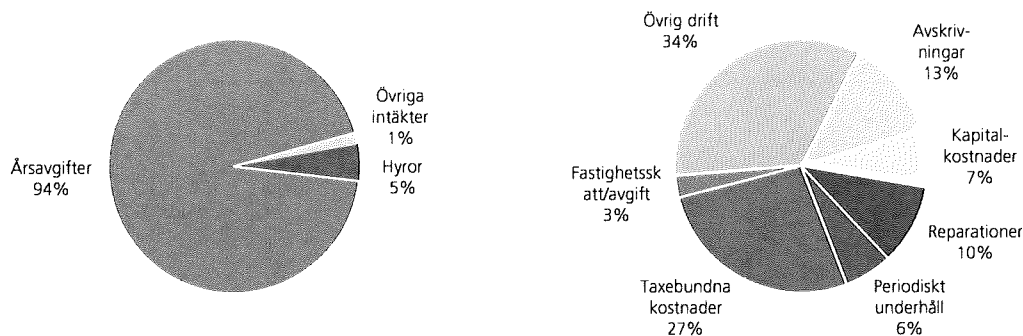
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-01-01 med 5 %.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2022 | 2021 |
|--|------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS Början | 1 779 526 | 738 030 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 1 273 074 | 1 258 687 |
| Finansiella intäkter | 6 702 | 465 |
| Ökning av långfristiga skulder | 0 | 870 000 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 25 677 | 12 260 |
| | 1 305 453 | 2 141 411 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 1 072 252 | 975 784 |
| Finansiella kostnader | 99 947 | 119 166 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 9 588 | 4 966 |
| Minskning av långfristiga skulder | 130 000 | 0 |
| | 1 311 787 | 1 099 916 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS Slut* | 1 773 192 | 1 779 526 |
| ÅRETS Förändring av LIKVIDA MEDEL | -6 334 | 1 041 496 |

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

År 2022 har varit ett år där världen inte påverkats i samma omfattning som åren innan av coronapandemin men däremot har hög inflation på uppåt tio procent på årsbasis medfört höjda kostnader på det mesta. Energi- och elkrisen slår också mot föreningen. Styrelsen har genomfört en föreningsstämma samt tänkta underhållsarbeten och andra nödvändiga reparationer.

En lägenhet har bytt ägare under året. Ingen lägenhet har varit uthyrd i andra hand under innevarande år och ingen ansökan har inkommit till styrelsen gällande 2023.

Årets planerade periodiska underhåll bestod av att dagvattensystemet spolades, vilket innebar spolning av brunnarna vid dörrarna mot gården samt brunnarna på parkeringen. Detta genomfördes men inte helt utan problem och anmärkning. Det visar sig att brunnarna på parkeringen inte verkar vara kopplade korrekt till stadens dagvattensystem och den tidigare ägaren (före år 2006) har heller inte lämnat några ritningar på hur detta är gjort. Efter att en sugbil tömt innehållet på sand, grus och jord samt att föreningens snickare gjort förbättringar hoppas vi på att det kommer att fungera bättre i framtiden.

Under året har Axema Vaka porttelefonsystem installerats. Vårt gamla porttelefonsystem var i dåligt skick och den ena läsaren på utsidan vandaliserades återkommande gånger. Vilket resulterade i att dyra reparationer av ålderdomlig hårdvara tvingades genomföras. Även kostnaden för fasta telefonabonnemang ökade rejält som föreningen nu slipper då det nya systemet är internetbaserat. Under arbetet upptäcktes att föreningen, av oklar anledning, betalt för ett mobiltelefonabonnemang under åren 2015–2022 för ca 150 kr per månad (totalt ca 15 000 kr). Detta är nu uppsagt. Installationen av porttelefonsystem landade på ca 120 000 kr inklusive läsare på fram- och baksidan, det vill säga fyra dörrar. Tyvärr blev det mer kabeldragnin än planerat då man snålat tidigare genom att använda kablar med för få trådar. Tanken är att de kommande åren utöka systemet med digital tvättbokning och elektronisk anslagstavla i våra entréer. Den nya porttelefonen ger ökad säkerhet, enklare och billigare administration samt fler möjligheter som att ha taggar och fler uppkopplingar per lägenhet. Besparing i form av billigare telefonabonnemang och minskad administration antas bli ca 8 000 kr per år.

Energi- och elkrisen fortsatte under året med de högsta priserna på el någonsin i Sverige. Styrelsen vidtog åtgärder genom att i flera steg återigen sänka kurvan i våra fjärrvärmesystem som styr innertemperaturen i lägenheterna. Dessutom skickades information ut till samtliga medlemmar om att vara återhållsamma vad gäller användningen av torktumblaren och torkskåpen i tvättstugorna. Resultatet blev lägre kostnader under året jämfört med om ingenting gjorts, men den totala kostnaden för el ökade ändå med nästan 25 % medan de åtgärder styrelsen genomfört gällande fjärrvärmens minskade kostnaderna med några procent.

På vinden har renovering inför tilläggsisolering påbörjats. Bland annat städning, byggnation av gångbryggor samt utbyte och tätning av delvis trasigt fönster genomförts. Detta är något som de entreprenörer som tidigare varit på taket borde ha gjort. Arbete på vinden kommer att pågå under 2023 och framåt. Materialkostnad och tid uppgick till ca 30 000 kr totalt.

Renovering i båda trappuppgångarna, främst längst ner under trapporna där många stenlistor har fallit av på grund av tidigare felaktig renovering. Antagligen gjordes detta av samma företag som misslyckades med renoveringen av den nedre delen av fasaden, som fick göras om för några år sedan. Även här hade de använts fel material och uppvisat låg fackmannakunskap inom området. Ny bockad plåt innanför entrédörren har installerats. Den förra styrelsen satte en likande plåt innanför entrén i Föreningsgatan 30 för att förhindra olyckor vid passage genom dörren, men valde att inte sätta en sådan i Föreningsgatan 28. Detta är nu åtgärdat och plåten i Föreningsgatan 30 är nu korrekt fastsatt i golvet vilket den inte varit tidigare.

En läcka på en rörkoppling i fjärrvärmesystemet till ett element i cykelrummet i Föreningsgatan 28 upptäcktes och har bytts ut. Samtidigt ersattes också några gamla ventiler. Även mindre reparationer i tvättstugorna, städförråden och toaletterna i båda källarna har genomförts.

Vattenmätarna har bytts i båda trappuppgångarna.

En medlem rengjorde felaktigt en ventilationskanal vilket ledde till en fasadskada. Mycket tid lades ner från styrelsens sida på att hantera denna skada som enbart kunde lagas med hjälp av Skylift. Kostnaden som uppgick till knappt 15 000 kr, exklusive styrelsens tid, drabbade inte föreningen utan bekostades av medlemmen själv och dennes försäkringsbolag.

Styrelsen fortsätter att arbeta med att förbättra vår trädgård. Hela grillplatsen samt flera gånger har spolats med professionell högtryckstvätt för att få bort all gammal mossa. Sandlådan är borttagen då enbart katter använde den. Tre stora lass med ny matjord har lagts ut i trädgården samt flera växter och krukor har ersatts för att förbättra innergårdsmiljön. Detta kommer att fortsätta med bl.a. en pergola de kommande åren. Vid jultid inhandlades och sattes för första gången en julgran med ljus upp i trädgården. Tanken är att detta ska bli en återkommande händelse framöver.

Styrelsen satte i slutet av året om ett av föreningens större lån och ändrade löptiden till rörlig ränta. Nivån på räntan, om denna blir bestående, indikerar ökade räntekostnader på ca 45 000 kr per år. Detta är en anledning till att styrelsen valde att höja föreningens avgifter med fem procent fr.o.m. den första januari 2023. Vad gäller helåret 2022 påverkades föreningen inte av att räntenivåerna på marknaden mångdubblats, utan räntekostnaderna blev de lägsta någonsin för vår förening och landade på runt 85 000 kr, en minskning med nära 30 % jämfört med året innan.

Finansiering av årets underhåll, som uppgick till runt 140 000 kr inkluderar även personalkostnader för inhyrd snickare, gjordes genom att använda det förväntade överskottet under året. Föreningen hade per den sista december 2022 runt 1 779 000 kr i kassan inklusive reservlånet på 1 000 000 kr från 2021, vilket är i paritet med årsslutet 2021. Den överlikviditet som finns i föreningen är placerad på föreningens räntekonto till en ränta på runt en procent. Överskottet i kassan kommer användas till den kommande takentreprenaden samt framtida underhållsarbete och förbättringar i vår förening. Årets resultat på -65 000 kr är bra då installationen av det nya porttelefonsystemet gjordes utanför budget och utan lån. Föreningens ekonomi är god.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st

Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 28

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 27

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 711 | 711 | 711 | 711 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 6 102 | 6 179 | 5 661 | 5 581 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 50 | 41 | 35 | 36 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 116 | 119 | 103 | 114 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 32 | 31 | 29 | 33 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 59 | 71 | 85 | 86 |
| Soliditet (%) | 55 | 55 | 57 | 57 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -65 | -8 | -130 | 224 |
| Nettoomsättning (tkr) | 1 258 | 1 259 | 1 259 | 1 254 |

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 1 681 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

| | Belopp vid årets utgång | Förändring under året | Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut | Belopp vid årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|--|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalda insatser | 14 688 325 | 0 | 0 | 14 688 325 |
| Upplåtelseavgifter | 952 801 | 0 | 0 | 952 801 |
| Fond för yttre underhåll | 820 416 | 295 400 | -81 321 | 606 337 |
| S:a bundet eget kapital | 16 461 542 | 295 400 | -81 321 | 16 247 463 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -3 733 534 | -295 400 | 72 871 | -3 511 005 |
| Årets resultat | -65 075 | -65 075 | 8 450 | -8 450 |
| S:a fritt eget kapital | -3 798 610 | -360 475 | 81 321 | -3 519 455 |
| S:a eget kapital | 12 662 932 | -65 075 | 0 | 12 728 008 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| årets resultat | -65 075 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -3 438 134 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -295 400 |
| summa balanserat resultat | -3 798 609 |

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

| |
|-------------------|
| 81 875 |
| -3 716 734 |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2022 | 2021 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 1 257 817 | 1 258 567 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 15 258 | 120 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 273 074 | 1 258 687 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -836 301 | -729 812 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -82 210 | -102 473 |
| Personalkostnader | Not 6 | -153 741 | -143 499 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -172 652 | -172 652 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 244 904 | -1 148 436 |
| RÖRELSERESULTAT | | 28 170 | 110 251 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 6 702 | 465 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -99 947 | -119 166 |
| Summa finansiella poster | | -93 245 | -118 701 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -65 075 | -8 450 |
| ÅRETS RESULTAT | | -65 075 | -8 450 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | | 2022-12-31 | 2021-12-31 | |
|---|----------|-------------------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | | |
| Byggnader | Not 8,12 | 21 322 396 | 21 495 049 | |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 21 322 396 | 21 495 049 | |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | | |
| 21 322 396 | | | | 21 495 049 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 5 751 | 80 | |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 9 | 1 819 649 | 1 822 066 | |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 825 400 | 1 822 146 | |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | | |
| 1 825 400 | | | | 1 822 146 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | | | |
| 23 147 796 | | | | 23 317 194 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 15 641 126 | 15 641 126 |
| Fond för yttre underhåll | Not 10 | 820 416 | 606 337 |
| Summa bundet eget kapital | | 16 461 542 | 16 247 463 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -3 733 534 | -3 511 005 |
| Årets resultat | | -65 075 | -8 450 |
| Summa fritt eget kapital | | -3 798 610 | -3 519 455 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 12 662 932 | 12 728 008 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 11,12 | 3 225 141 | 4 600 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 3 225 141 | 4 600 000 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 11,12 | 7 031 527 | 5 786 668 |
| Leverantörsskulder | | 58 943 | 43 203 |
| Övriga skulder | | 0 | 4 494 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 13 | 169 253 | 154 822 |
| Summa kortfristiga skulder | | 7 259 723 | 5 989 187 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 23 147 796 | 23 317 194 |

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

| Avskrivningar | 2022 | 2021 |
|---------------|--------|--------|
| Byggnader | 100 år | 100 år |

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2022 | 2021 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 1 195 248 | 1 195 248 |
| Hyror parkering | 59 150 | 60 900 |
| Överlåtelse/pantsättning | 3 381 | 0 |
| Avgift andrahandsuthyrning | 0 | 2 381 |
| Öresutjämning | 38 | 38 |
| | 1 257 817 | 1 258 567 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2022 | 2021 |
|-----------------------|---------------|------------|
| Fakturerade kostnader | 15 138 | 0 |
| Övriga intäkter | 120 | 120 |
| | 15 258 | 120 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2022 | 2021 |
|--------------|--|----------------|----------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel entreprenad | 55 781 | 59 088 |
| | Fastighetsskötsel beställning | 0 | 531 |
| | Fastighetsskötsel gård beställning | 4 765 | 2 375 |
| | Snöröjning/sandning | 9 107 | 5 481 |
| | Städning entreprenad | 30 781 | 34 452 |
| | Städning enligt beställning | 1 350 | 0 |
| | Hissbesiktning | 3 680 | 3 604 |
| | Gemensamma utrymmen | 109 | 7 928 |
| | Garage/parkering | 0 | 475 |
| | Sophantering | 4 513 | 3 318 |
| | Gård | 10 263 | 18 847 |
| | Serviceavtal | 2 956 | 9 062 |
| | Förbrukningsmateriel | 13 321 | 2 377 |
| | Teleport/hissanläggning | 2 376 | 2 376 |
| | Brandskydd | 0 | 659 |
| | Fordon | 496 | 0 |
| | | 139 498 | 150 573 |
| | Reparationer | | |
| | Tvättstuga | 523 | 3 075 |
| | Vind | 6 048 | 0 |
| | Källare | 7 006 | 0 |
| | Entré/trapphus | 982 | 0 |
| | Lås | 29 204 | 653 |
| | VVS | 39 879 | 2 556 |
| | Värmeanläggning/undercentral | 2 578 | 0 |
| | Ventilation | 14 750 | 0 |
| | Elinstallationer | 2 758 | 0 |
| | Hiss | 15 074 | 6 642 |
| | Tak | 18 320 | 19 404 |
| | Vattenskada | 0 | 6 683 |
| | | 137 122 | 39 013 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Tvättstuga | 0 | 24 521 |
| | Entré/trapphus | 50 625 | 0 |
| | Lås | 31 250 | 0 |
| | VVS | 0 | 41 800 |
| | Ventilation | 0 | 15 000 |
| | | 81 875 | 81 321 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 84 479 | 69 382 |
| | Värme | 194 670 | 199 523 |
| | Vatten | 53 700 | 51 370 |
| | Sophämtning/renhållning | 28 879 | 28 249 |
| | | 361 728 | 348 524 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 19 336 | 18 223 |
| | Kabel-TV | 60 286 | 57 142 |
| | | 79 622 | 75 365 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 36 456 | 35 016 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 836 301 | 729 812 |

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2022 | 2021 |
|--------------|---------------------------------|---------------|----------------|
| | Kreditupplysning | 626 | 2 814 |
| | Medlemsinformation | 2 400 | 0 |
| | Tele- och datakommunikation | 3 127 | 6 868 |
| | Hysesförluster | 0 | 350 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 19 375 | 15 625 |
| | Föreningskostnader | 5 381 | 4 651 |
| | Styrelseomkostnader | 423 | 338 |
| | Förvaltningsarvode | 34 976 | 25 398 |
| | Förvaltningsarvoden övriga | 438 | 1 225 |
| | Administration | 7 745 | 2 421 |
| | Konsultarvode | 7 719 | 42 782 |
| | | 82 210 | 102 473 |

| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2022 | 2021 |
|--------------|---|----------------|----------------|
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har haft anställda. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 96 600 | 88 000 |
| | Löner | 24 300 | 25 272 |
| | Sociala kostnader | 32 841 | 30 227 |
| | | 153 741 | 143 499 |

| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2022 | 2021 |
|--------------|----------------------|----------------|----------------|
| | Byggnad | 172 652 | 172 652 |
| | | 172 652 | 172 652 |

| Not 8 | BYGGNADER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------------|---|-------------------|-------------------|
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 23 263 215 | 23 263 215 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 23 263 215 | 23 263 215 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -1 768 166 | -1 595 514 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -172 652 | -172 652 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -1 940 819 | -1 768 166 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 21 322 396 | 21 495 049 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 5 998 000 | 5 998 000 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 22 200 000 | 18 800 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 14 600 000 | 17 200 000 |
| | | 36 800 000 | 36 000 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 36 800 000 | 36 000 000 |
| | | 36 800 000 | 36 000 000 |

| Not 9 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------------|--------------------------|-------------------|-------------------|
| | Skattekonto | 40 626 | 40 585 |
| | Skattefordran | 5 831 | 1 955 |
| | Klientmedel hos SBC | 279 542 | 729 072 |
| | Räntekonto hos SBC | 1 493 650 | 1 050 453 |
| | | 1 819 649 | 1 822 066 |

| Not 10 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Vid årets början | 606 337 | 569 687 |
| | Reservering enligt stadgar | 295 400 | 295 400 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -81 321 | -258 750 |
| | Vid årets slut | 820 416 | 606 337 |

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Räntesats | Belopp | Belopp | Villkors- |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| | 2022-12-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31 | ändringsdag |
| SEB | 0,910 % | 2 225 141 | 2 225 141 | 2024-01-28 |
| SEB | 3,280 % | 235 000 | 245 000 | 2023-08-28 |
| SEB | 1,620 % | 400 000 | 420 000 | 2023-01-28 |
| SEB | 0,510 % | 3 200 000 | 3 200 000 | 2023-12-28 |
| SEB | 3,260 % | 3 196 527 | 3 296 527 | 2023-12-28 |
| SEB | 0,490 % | 1 000 000 | 1 000 000 | 2024-02-28 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | 10 256 668 | 10 386 668 | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -7 031 527 | -5 786 668 | |
| | | 3 225 141 | 4 600 000 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 606 668 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 10 558 576 | 10 558 576 |

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| Arvoden | 44 000 | 44 000 |
| Sociala avgifter | 13 825 | 13 825 |
| Ränta | 1 243 | 650 |
| Avgifter och hyror | 110 185 | 96 347 |
| | 169 253 | 154 822 |

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Se planerat underhåll.

Styrelsens underskrifter

Helsingborg den / 2023

Bobby Kronvall
Ordförande

Elizete de Arruda Lind
Ledamot

Sandra Lantz
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Föreningsgatan 28 och 30 i Helsingborg 769611-5422

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Föreningsgatan 28 och 30 i Helsingborg för år 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Föreningsgatan 28 och 30 i Helsingborg för år 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor