

Årsredovisning för

HSB Brf Fredriksdal i Helsingborg

743000-1086

Räkenskapsåret

2023-09-01 - 2024-08-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Fredriksdal i Helsingborg, 743000-1086 har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1962. Föreningen har sitt säte i Helsingborg och äger fastigheten, inklusive marken, Fronten 1 i vilken man upplåter lägenheter, lokaler samt garage- och parkeringsplatser. Fastigheten är geografiskt belägen i Helsingborg med adress Larmvägen 2-18.

Första inflyttning skedde år 1965. Föreningen har 232 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 18 814 m² samt 7 hyresrättslokaler på totalt 393 m². I föreningen finns även några mindre förrådslokaler för uthyrning. Föreningen har 130 garageplatser samt 113 parkeringsplatser.

Bostadslägenheterna är fördelade på:

1 rum och kök	22 st
2 rum och kök	42 st
3 rum och kök	113 st
4 rum och kök	39 st
5 rum och kök	16 st

Byggnaderna har varit fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

De senaste åren har föreningen bland annat installerat säkerhetsdörrar (2015) och genomfört stambyte med badrumsrenovering (2011).

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Fastighetsbesiktning har utförts av HSB Skåne tillsammans med styrelsen i december 2023. Underhållsplanen har uppdaterats.

Under året har följande större underhållsåtgärder utförts:

- Ventilation i garage
- Renovering av fasader, balkonger, entréer och tak samt pcb-sanering pågår. (En extrastämma hölls i oktober 2022)
- Bytt två tvättmaskiner
- Målat tre tvättstugor

Inom de kommande fem till tio åren planeras följande större underhållsåtgärder:

- Installation av laddstolpar
- Renovering av yttre avlopp (dagvatten-/spillvattenledning etc)
- Asfaltering parkering
- Byte värmeledningar i lägenheter
- Målning trapphus
- Belysning utbyte till led med rörelsevakt

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 3 414 278 kr. Förra året var resultatet 3 991 873 kr.

Föreningens likvida medel är främst placerade på ett avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne. Den siste augusti 2024 var behållningen 16 391 936 kr.

Den 1 oktober 2024 höjdes årsavgifterna med 6 %. Årsavgiften uppgår därefter till 962,70 kr/m² bostadsyta.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 6 december 2023. Föreningen höll extrastämma 15 april 2024 för att ta beslut om nya stadgar.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter: Beyan Chehade, ordförande
 Chalid Raja
 Kristian Persson
 Dag Sundius
 Sabina Civic

Revisorer har varit Helene Boström med Maren Åkesson som suppelant, valda vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Information och aktiviteter

Information till medlemmar via hemsida och månadsbladet. Under året har föreningen anordnat bingo.

Mål för verksamheten

Föreningen har som mål för sin verksamhet att vara en bra fastighetsägare, lyssna på medlemmarna och ge feedback. Målen ska omsättas i handling genom diskussioner och information till medlemmarna.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 307 och vid årets slut 302.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	17 721	16 707	15 893	15 511
Resultat efter finansiella poster (tkr)	3 414	3 992	5 460	4 371
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	2 661	3 987	4 970	4 105
Soliditet (%)	37	55	76	72
Årsavgift (kr/kvm)	904	854	813	789
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94	95	-	-
Energikostnad el, värme, VA (kr/kvm)	199	144	171	169
Skuldsättning (kr/kvm)	4 486	1 468	-	-
Skuldsättning (kr/kvm) upplåten med bostadsrätt	4 594	1 504	-	-
Sparande (kr/kvm)	289	370	-	-
Räntekänslighet* %	5	2	1	1
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	12 016	14 577	16 568	14 143

Från och med 2024 har flerårsöversikten kompletterats med nya obligatoriska nyckeltal. Med undantag av årsavgiften och skuldsättning upplåten med bostadsrätt beräknas nyckeltalen (kr/kvm) utifrån totalytan på 19 265 kvm.

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Resultat efter disposition tar hänsyn till planerade underhållskostnader enligt underhållsplan.

I årsavgift ingår värme, vatten och tv-avgift 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.

Överlåtelsevärde visar snittpris per kvm för sålda bostadsrätter under året.

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

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

5	< 4%
4	4 - 7%
3	7 - 10%
2	10 - 20%
1	>20%

Förändring av eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	2 523 062		7 977 736	35 579 659	3 991 873
Disposition enligt stämmobeslut				3 991 873	-3 991 873
Till fond för yttre underhåll			1 156 000	-1 156 000	
Från fond för yttre underhåll			-402 457	402 457	
Årets resultat					3 414 278
Vid årets slut	2 523 062		8 731 279	38 817 989	3 414 278

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	38 767 989
Årets resultat	3 414 278
Balanseras i ny räkning	42 182 267

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-09-01- 2024-08-31</i>	<i>2022-09-01- 2023-08-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	17 721 425	16 707 306
Övriga rörelseintäkter		322 298	102 691
Summa rörelsens intäkter		18 043 723	16 809 997
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-8 821 228	-8 040 193
Planerat underhåll		-402 457	-1 151 342
Övriga externa kostnader	3	-663 594	-693 727
Personalkostnader och arvoden	4	-492 769	-604 515
Avskrivningar		-1 988 132	-1 984 074
Summa rörelsens kostnader		-12 368 180	-12 473 851
Rörelseresultat		5 675 543	4 336 146
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		148 296	15 203
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 409 561	-359 476
Summa finansiella poster		-2 261 265	-344 273
Resultat efter finansiella poster		3 414 278	3 991 873
Årets resultat		3 414 278	3 991 873

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-08-31</i>	<i>2023-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	48 700 348	50 684 423
Pågående nyanläggningar	6	77 282 308	31 325 644
Inventarier, verktyg och installationer	7	8 116	-
Summa materiella anläggningstillgångar		125 990 772	82 010 067
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		125 991 272	82 010 567
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		-	11 252
Övriga fordringar		44 462	55 981
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		16 391 936	9 073 815
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		256 509	214 343
Summa kortfristiga fordringar		16 692 907	9 355 391
Summa omsättningstillgångar		16 692 907	9 355 391
SUMMA TILLGÅNGAR		142 684 179	91 365 958

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 523 062	2 523 062
Fond för yttre underhåll		8 781 279	7 977 736
Summa bundet eget kapital		11 304 341	10 500 798
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		38 767 989	35 579 659
Årets resultat		3 414 278	3 991 873
Summa fritt eget kapital		42 182 267	39 571 532
Summa eget kapital		53 486 608	50 072 330
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	61 782 748	27 053 748
Summa långfristiga skulder		61 782 748	27 053 748
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	24 646 000	1 240 000
Leverantörsskulder		423 460	7 270 875
Aktuella skatteskulder		66 167	111 336
Övriga skulder		4 519	8 256
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 274 677	5 609 413
Summa kortfristiga skulder		27 414 823	14 239 880
Summa skulder		89 197 571	41 293 628
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		142 684 179	91 365 958

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-09-01- 2024-08-31</i>	<i>2022-09-01- 2023-08-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	3 414 278	3 991 873
Avskrivningar	1 988 132	1 984 074
	<u>5 402 410</u>	<u>5 975 947</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 402 410	5 975 947
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-19 395	-73 466
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-10 231 057	11 148 341
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 848 042	17 050 822
Investeringsverksamheten		
Pågående ombyggnad fasader	-45 956 664	-27 883 175
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-12 174	-3 595 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-45 968 838	-31 478 175
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	60 000 000	20 000 000
Amortering av låneskulder	-1 865 000	-4 323 304
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	58 135 000	15 676 696
Årets kassaflöde	7 318 120	1 249 343
Likvida medel vid årets början	9 073 816	7 824 472
Likvida medel vid årets slut	16 391 936	9 073 815

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. För byggnader sker en viktnad avskrivning, vilken baseras på komponenternas respektive värde.

<i>Följande avskrivningsprocent tillämpas:</i>	<i>%</i>
- Byggnader	2,34 %
- Inventarier, verktyg och installationer	20 & 33 %

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Reservering samt uttag från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, exempelvis avkastning på en del placeringar.

Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Not 1 Rörelsens intäkter

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	17 001 606	15 998 228
Hyror	719 819	709 078
	<u>17 721 425</u>	<u>16 707 306</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	53 192	44 397
Övriga intäkter	269 106	58 294
	<u>322 298</u>	<u>102 691</u>
Summa	18 043 723	16 809 997

I årsavgifterna ingår värme, VA, TV-avgift och balkonger. Övriga avgifter avser främst intäkt från andrahandsupplåtelse och övriga intäkter är elstöd och återbäring från LF.

Not 2 Drift

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
EI	618 680	639 747
Uppvärmning	2 238 206	2 137 170
Vatten	972 861	737 320
Renhållning	277 513	257 042
Löpande underhåll	1 749 060	1 291 212
Fastighetsservice	2 106 692	1 984 003
Fastighetsförsäkring	270 993	405 101
Kommunikation	143 872	154 759
Fastighetsavgift/-skatt	443 351	433 839
Summa	8 821 228	8 040 193

Fastighetsförvaltning ingår i posten fastighetsservice.

Posten fastighetsförsäkring avser föreningens försäkring hos Länsförsäkringar. Föreningen har även olika försäkringar hos Anticimex som tidigare ingick i posten fastighetsförsäkring men ingår numera i posten löpande underhåll.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Förvaltningskostnader	449 041	396 630
Juristkostnader	40 133	119 102
Arvode extern revisor	24 150	23 875
Medlemsverksamhet	150 270	154 120
Summa	663 594	693 727

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Lön	-	1 998
Styrelsearvode	371 407	355 000
Styrelse (ersättning utfört arbete)	13 613	62 888
Milersättning	-	482
Vicevärd	29 323	109 080
Föreningsvald revisor	10 400	10 400
Övriga arvoden	7 998	6 000
Sociala kostnader	60 028	58 667
Summa	492 769	604 515

Styrelse- och revisorsarvode utbetalas efter ordinarie föreningsstämma i december. Arvodet som blivit utbetalt under räkenskapsåret avser perioden från december 2022 till november 2023. Ingen reservering har gjorts för perioden därefter fram till räkenskapsårets slut.

Medelantalet anställda

Föreningen har ingen vicevärd from årskiftet 23/24.

Not 5 Byggnader och mark

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	84 821 018	81 226 018
Årets investeringar	-	3 595 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	84 821 018	84 821 018
Ingående ackumulerade avskrivningar	-35 101 545	-33 117 470
Årets avskrivningar	-1 984 075	-1 984 075
Utgående ackumulerade avskrivningar	-37 085 620	-35 101 545
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	964 950	964 950
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	964 950	964 950
Utgående redovisat värde	48 700 348	50 684 423
varav byggnader	47 735 399	49 719 473
varav mark	964 950	964 950

Från och med bokslutet 2015 skriver föreningen av på byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindelad avskrivningsplan (K3). I tidigare om- och tillbyggnader ingick stammar med badrumsrenovering, garage, sophus, kabel-TV, ombyggnad av utemiljö samt säkerhetsdörrar.

Föreningen skriver även av på följande:

- År 2018 Renovering utemiljö
- År 2018 Renovering styrelserum/vicevärdskontor
- År 2020 Renovering utemiljö
- År 2023 Installation nytt passagesystem

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	157 000 000	56 000 000	213 000 000
Hyreshus lokaler	2 487 000	4 032 000	6 519 000
Summa	159 487 000	60 032 000	219 519 000

Not 6 Pågående nyanläggning

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början	31 325 644	3 442 469
Årets anskaffningar, fasader	45 956 664	30 633 175
Årets anskaffningar passagesystem	-	845 000
Överfört till om- och tillbyggnader, passagesystem	-	-3 595 000
Vid årets slut	77 282 308	31 325 644

Projektet med fasaderna beräknas kosta 112 Mkr och vara klart kring årsskiftet 2024/2025.

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	208 438	208 438
Årets anskaffningar	12 174	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	220 612	208 438
Ingående ackumulerade avskrivningar	-208 438	-208 438
Årets avskrivningar	-4 058	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-212 496	-208 438
Utgående redovisat värde	8 116	-

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-08-31	2023-08-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2024-08-31	2023-08-31
Stadshypotek	1,05 %	2025-01-30	2025-01-30	2 606 000	2 806 000
SEB	1,46 %	2028-03-28	2028-03-28	2 155 000	2 395 000
Stadshypotek	2,47 %	2027-03-30	2027-03-30	2 792 748	3 092 748
Stadshypotek	4,00 %	2028-06-01	2028-06-01	19 500 000	20 000 000
Stadshypotek	4,30 %	2027-09-01	2027-01-01	19 625 000	-
Stadshypotek	4,19 %	2024-10-16	2025-07-16	20 000 000	-
Stadshypotek	3,62 %	2026-12-01	2026-12-01	19 750 000	-
Summa				86 428 748	28 293 748
varav kortfristig del				24 646 000	1 240 000
varav långfristig del				61 782 748	27 053 748

Lån som förfaller under nästa räkenskapsår är enligt uttalande från BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 att betrakta som kortfristiga lån och har därför bokats om i bokslutet. Beräknad amortering för nästa år är även att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 48 082 748 kr om fem år. Nya lån för finansiering av underhåll och investeringar är ej medräknade. Föreningen håller på med ett stort fasadprojekt och ytterligare lån återstår att lyftas..

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	86 905 000	50 110 000
Varav obelånade	-	-
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	86 905 000	50 110 000

Underskrifter

Helsingborg 2024-10-28

Beyan Chehade

Dag Sundius

Kristian Persson

Chalid Raja

Sabina Civic

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-

Helén Boström
Av föreningen vald revisor

Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor