

# Årsredovisning

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN EHRENSVÄRD 4 I HELSINGBORG

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

### Förvaltningsberättelse

#### 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 2004-03-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-06-03 och nuvarande stadgar registrerades 2004-03-08 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Samfälligheten Ehrensvärd. Samfälligheten förvaltar grönområde och parkeringar.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Helsingborg Ehrensvärd 4	2004	Helsingborg

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa.

Tilläggsförsäkringar: Bostadsrättsgaranti, skadeståndsgaranti samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1942 och består av 1 flerbostadshus.

Fastighetens värdeår är 1973.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 053 kvadratmeter, varav 978 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 75 kvadratmeter utgör lokalyta.



### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5rok
6	6	6	0	0	0

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Övrigt	F.d skyddsrum F.d mangelrum, F.d pannrum

### Byggnadens tekniska status

Vid framtagande av ny underhållsplan beslutades det att direkt genomföra byte av fjärrvärmepanna och att renovera husets skorstenskanaler för ventilation.

Ny underhållsplan håller på att sammanställas.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Renovering av balkonger	2010	
Målning fönster, samtliga lägenheter	2010	
alla avloppsstammar relinade	2008	
Relining	2006	En avloppsstam relinad 2006
Omläggning av tak	1995	
Renovering av balkonger	1985	
Elstambyte	1985	
Omputsning av fasad	1982	tilläggsisolering
Byte av fönster i fastigheten	2013	
Fasad och sockelmålning	2013	
Ny fjärrvärmepanna	2020	
Renovering av ventilationskanaler	2020	

### Ekonomisk förvaltning

Ekonomisk förvaltning har skötts av REDAC AB Redovisningskonsulterna i Helsingborg AB

Föreningen har Bredband via kabel tv nätet. Uppkoppling via ComHem AB.

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 17 st.

Ingen försäljning av medlemslägenhet har skett under året.

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

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Johan Månsson	Ordförande
Mats Olsson	Ledamot
Åke Javenius	Ledamot
Rita Winde	Ledamot
Staffan Nilsson	Ledamot
Emilia Horvarth	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträde.

### Revisorer

Revisor Birgitta Palmqvist.

### Valberedning

Ann Javenius

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-11

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten.

Nya dörrar till lägenheterna samt postboxar har under året installerats.

Johan Månsson har under året skött föreningens ekonomi.

Mats Olsson har haft rollen som vaktmästare.

Karin Blomqvist har skött föreningens växter.

Föreningen har tagit upp ett nytt banklån på 500 000 SEK för finansiering av nya dörrar samt en kommande omläggning av dagvattenledningar.

Amortering av banklån sker med 35 500 SEK per kvartal.

Styrelsen bedömer ekonomin som fortsatt god. Kommande ökande kostnader för framförallt räntor ligger bakom beslutet om att inför 2023 höja avgifterna med 10%.

OB JM  
RW

## Föreningens ekonomi

### EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Ansamlad förlust	Årets resultat
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>7 104 494</b>	<b>2 133 656</b>	<b>49 464</b>	<b>-803 388</b>	<b>3 068</b>
Förändring av eget kapital					
Fsg lägenhet					
Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut				3 068	-3 068
Avsättning till fond för yttre underhåll			24 732	-24 732	
lanspråktagande av fond för yttre underhåll					
Årets resultat					75 101
	<hr/> 7 104 494	<hr/> 2 133 656	<hr/> 74 196	<hr/> -825 052	<hr/> 75 101

### Resultatdisposition

Förslag till behandling av ansamlad förlust.

Till föreningsstämmans behandling står följande medel

Ansamlad förlust	-825 052
Årets resultat	75 101
Totalt	<hr/> -749 951

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	24 732
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	-774 683
Summa	<hr/> -749 951

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

SM 0/0  
Rw

**RESULTATRÄKNING**  
**1 JANUARI - 31 DECEMBER**

**2022**

**2021**

**RÖRELSENS INTÄKTER**

Årsavgifter och hyror  
Övriga rörelseintäkter

Not 1

714 504  
10 748

706 500  
6 979

**725 252**

**713 479**

**RÖRELSENS KOSTNADER**

Fastighetskostnader  
Reparationer  
Taxebundna kostnader  
Övriga driftskostnader  
Fastighetsskatt  
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader  
Personalkostnader  
Avskrivningar

Not 2

-7 734  
-2 209  
-203 215  
-119 753  
-31 282  
-33 782  
0  
-197 798  
**-595 773**

-29 838  
-51 170  
-213 426  
-118 656  
-29 942  
-29 275  
-3 149  
-183 006  
**-658 462**

**RÖRELSERESULTAT**

**129 479**

**55 017**

**RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER**

Ränteintäkter  
Resultat vid försälj av maskiner och inventarier  
Räntekostnader

0  
0  
-54 378  
**-54 378**

0  
0  
-51 949  
**-51 949**

**ÅRETS RESULTAT**

**75 101**

**3 068**

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	Not 3	15 442 230	15 332 279
Inventarier/Maskiner	Not 4	58 250	70 156
		<b>15 500 480</b>	<b>15 402 435</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>15 500 480</b>	<b>15 402 435</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Övriga fordringar		15 997	4 330
Förutbetalda kostnader	Not 5	26 888	24 980
		<b>42 885</b>	<b>29 310</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		472 048	160 397
		<b>472 048</b>	<b>160 397</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>514 933</b>	<b>189 707</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>16 015 413</b>	<b>15 592 142</b>

*eto M*  
*DW al*

**BALANSRÄKNING**  
**1 JANUARI - 31 DECEMBER**

**2022**

**2021**

**EGET KAPITAL, AVSÄTTNING OCH SKULDER**  
**EGET KAPITAL**

**Bundet eget kapital**

Inbetalda insatser		7 104 494	7 104 494
Upplåtelseavgifter		2 133 656	2 133 656
Fond för yttre underhåll	Not 6	74 196	49 464
		<b>9 312 346</b>	<b>9 287 614</b>

**Ansamlad förlust**

Ansamlad förlust		-825 052	-803 388
Årets resultat		70 101	3 068
		<b>-754 951</b>	<b>-800 320</b>

**SUMMA EGET KAPITAL**

**8 557 395**

**8 487 294**

**LÅNGFRISTIGA SKULDER**

Skulder till kreditinstitut	Not 7	7 285 000	6 915 000
		<b>7 285 000</b>	<b>6 915 000</b>

**KORTFRISTIGA SKULDER**

Leverantörsskulder		0	0
Skatteskulder		60 254	57 944
Övriga kortfristiga skulder		6 602	7 751
Upplupna kostnader	Not 8	70 575	64 257
Förutbetalda avgifter och hyror		65 587	59 896
		<b>203 018</b>	<b>189 848</b>

**SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER**

**16 045 413**

**15 592 142**

**Ställda säkerheter**

Uttaga fastighetsinteckningar		9 200 000	9 200 000
-------------------------------	--	-----------	-----------

**Ansvarsförbindelser**

inga

inga

*[Handwritten signatures and initials]*

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

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

	2022	2021
Byggnader	0,50%	0,50%
Relining	5%	5%
Årets ombyggnad	10%	10%
Byte av fönster	5%	5%
Garageportar	10%	10%
Inventarier/Maskiner	10%	10%
Ytterdörrar	5%	-

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

### Not 1

#### RÖRELSENS INTÄKTER

	2021	2021
Årsavgifter	619 440	613 272
Hysesintäkter	59 064	57 228
Hyror garage	36 000	36 000
Kabel-Tv intäkter	4 248	4 248
Övriga intäkter	6 500	2 731
	<b>725 252</b>	<b>713 479</b>

### Not 2

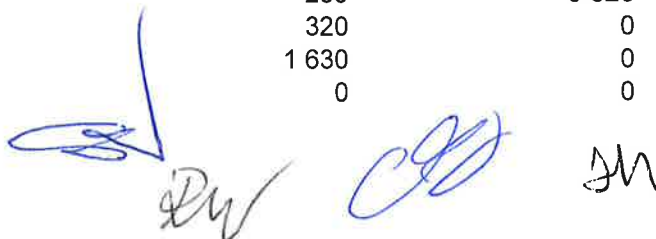
#### RÖRELSENS KOSTNADER

##### Fastighetskostnader

Gård	-10 307	14 934
Förbrukninginventarier	18 041	17 143
	<b>7 734</b>	<b>32 077</b>

##### Reparationer

Hyseslägenheter	0	7 847
Gemensamma utrymmen	0	33 495
Tvättstuga	259	9 828
Lås	320	0
VVS	1 630	0
Reparation 2020	0	0





Övrigt

0

0

2 209

51 170

Brf Ehrensvärd 4

Org nr 769610-6074

2 022

2 021

**Taxebundna kostnader**

El

22 884

17 856

Värme

106 104

133 936

Vatten

54 639

44 312

Sophämtning/rehållning

19 588

17 322

203 215

213 426

**Övriga driftskostnader**

Försäkring

14 732

13 950

Samfällighetsavgift

5 000

5 000

Kabel-TV

80 884

79 700

Rehållning

19 137

20 006

Underhållsspolning

0

0

Energideklaration

0

0

119 753

118 656

**Fastighetsskatt**

31 282

29 942

**Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**

Revisionsarvode extern revisor

1 875

1 250

Förbrukningsmaterial

466

1 375

Fritids- och Trivselkostnader

144

0

Förvaltningsarvode Redac

27 269

22 038

Förvaltningsarvode SBC

0

0

Juridik

0

0

Administration

1 973

2 374

Övriga förvaltningskostnader

805

0

Konstultarvode

1 250

0

Bygglov

0

0

33 782

27 037

**Anställda och personalkostnader**

Föreningen har inte haft någon anställd

**Följande ersättningar har utgått**

Styrelse och internrevisor

0

0

Löner

0

2 858

Kostnadsersättningar och naturaförmåner

0

0

Sociala kostnader

0

291

0

3 149

**Avskrivningar**

Byggnad

57 386

57 386

Relining

22 664

22 664

Årets ombyggnad

0

0

Byte av fönster

81 925

81 925

Garageportar

9 125

9 125

Ytterdörrar

14 792

0

Inventarier/Maskiner

11 906

11 906

197 798

183 006

## TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

595 773

658 463

Brf Ehrensvärd 4  
Org nr 769610-6074

<b>Not 3</b>	<b>2 022</b>	<b>2 021</b>
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	18 235 256	18 235 256
Nyanskaffningar	295 843	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>18 531 099</b>	<b>18 235 256</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-2 902 977	-2 731 877
Årets avskrivningar enligt plan	-185 892	-171 100
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 088 869</b>	<b>-2 902 977</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>15 442 230</b>	<b>15 332 279</b>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	3 783 000	3 783 000
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	12 587 000	10 545 000
Taxeringsvärde mark	8 553 000	10 180 000
	<b>21 140 000</b>	<b>20 725 000</b>
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>		
Lokaler	325 000	325 000
Bostäder	20 815 000	20 400 000
	<b>21 140 000</b>	<b>20 725 000</b>
<b>Not 4</b>	<b>2 022</b>	<b>2 021</b>
<b>INVENTARIER/MASKINER</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	119 062	119 062
Nyanskaffningar	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>119 062</b>	<b>119 062</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-48 906	-37 000
Årets avskrivningar enligt plan	-11 906	-11 906
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-60 812</b>	<b>-48 906</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>58 250</b>	<b>70 156</b>
<b>Not 5</b>	<b>2 022</b>	<b>2 021</b>
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Kabel TV	21 906	20 212
Försäkring	4 982	4 768

Samfällighetsavgift  
Ekonomisk Förvaltning

0	0
0	0
<b>26 888</b>	<b>24 980</b>

Brf Ehrensvärd 4  
Org nr 769610-6074

**Not 6**

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

Vid årets början  
Reservering enligt beslut  
lanspråktagande enligt stämmobeslut  
Vid årets slut

	2022	2021
Vid årets början	49 464	222 588
Reservering enligt beslut	24 732	24 732
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-197 856
<b>Vid årets slut</b>	<b>74 196</b>	<b>49 464</b>

**Not 7**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

SEB Lån, 44168553  
SEB Lån, 44168588  
SEB Lån, 46497945

Räntesats	Belopp	Belopp	Slutbetalad dag
	2022.12.31	2021.12.31	
0,740%	3 217 500	3 337 500	2023-02-28
0,740%	3 577 500	3 577 500	2023-02-28
0,740%	490 000	0	2023-02-28

**Summa skulder till kreditinstitut**

7 285 000 6 915 000

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

-120 000 -120 000  
**7 165 000 6 795 000**

**Not 8**

**UPPLUPNA KOSTNADER**


Ei  
Värme  
Vatten  
Renhållning  
Extern revisor  
Ränta  
Bankavgift  
Redovsing och bokslutsarbete  
Övriga externa kostnader

	2022	2021
Ei	2 713	4 105
Värme	18 094	31 833
Vatten	0	0
Renhållning	0	0
Extern revisor	1 500	1 500
Ränta	299	0
Bankavgift	0	0
Redovsing och bokslutsarbete	12 969	10 000
Övriga externa kostnader	0	16 819
	<b>35 575</b>	<b>64 257</b>

HELSINGBORG den 18 / 4 2023

  
Johan Månsson  
Ordförande

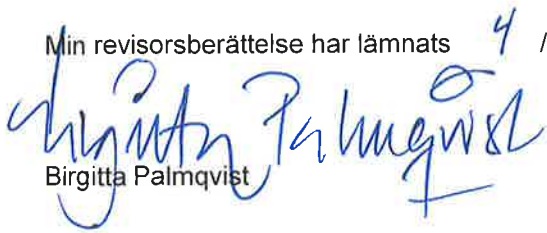
  
Mats Olsson  
Ledamot

  
Åke Javenius  
Ledamot

Rita Winde  
Ledamot

Staffan Nilsson  
Ledamot

Min revisorsberättelse har lämnats 4 / 4 2023

  
Birgitta Palmqvist

## Internrevision Brf Ehrensvärd 4 i Helsingborg, org.nr 769610-6074 räkenskapsår 2022

Undertecknad har granskat Brf Ehrensvärd 4 årsredovisning och räkenskaper samt förvaltningen för räkenskapsåret 2022 och intygar att den ekonomiska redovisningen överensstämmer med de underlag jag har haft till mitt förfogande, vilket innebär;

- kontroll att samtliga tillgångar och skulder är upptagna till korrekt belopp och är i överensstämmelse med kontoutdrag, årsengagemang m m.
- bokförda och betalda kostnader avser föreningens verksamhet och har hanterats på ett riktigt sätt.
- genomgång av upptagna interim överensstämmelser per 2022-12-31.
- årsavgifter, hyror samt övriga intäkter är i överensstämmelse med medlemsförteckning.
- balans- och resultaträkningen samt årsbokslutet med tillhörande verksamhetsberättelse ger en god bild över räkenskapsåret 2022.

Räkenskaperna är noggrant förda och till alla delar verifierade. Inget har framkommit som ger anledning till anmärkning.

Helsingborg 2023-04-04

  
Birgitta Palmqvist