

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hallen nr 7

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 2010 och 2030.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 1985-11-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-04-06 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-02 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

Stefan Bergendorff	Ledamot
Anette Hammar	Ledamot
Magdalena Roström	Ledamot
Max Zetterman	Ledamot

Hardy Nordling Israelsson Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Stefan Bergendorff, Anette Hammar, Hardy Nordling Israelsson och Max Zetterman.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Martin Sivik
Kjell Ericsson
Ulf Palmgren

Ordinarie Intern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
HALLEN 7	1989	Helsingborg

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1930 och består av 1 flerbostadshus.

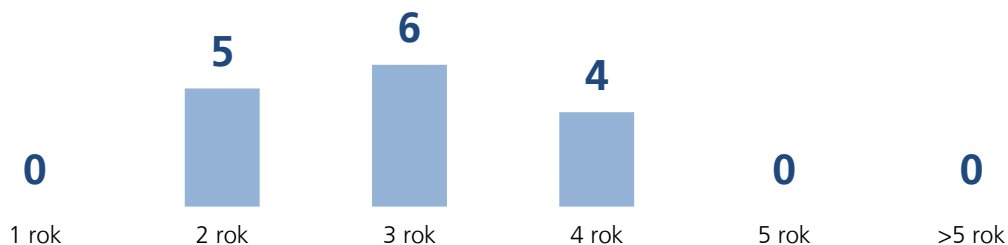
Värdeåret är 1987.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 600 m², varav 1 392 m² utgör boyta och 208 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 15 lägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang Tågagatan 6	60 m ²	Hyresrätt Tills vidare
Restaurang Källarförråd	41 m ²	Hyresrätt Tills vidare

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2030.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Justering av värmesystem	2023	Utföres 2023
Målning av entré och trapphus	2021	
Rörelsestyrd LED-belysning i trapphus och entré installerad	2021	
Renovering av yttertak	2018	
Balkongrenovering	2018 - 2020	
Uppgradering av hiss	2017	
Målning av fönster och balkongdörrar	2014 - 2015	
Byte av fjärrvärmelanläggning	2007	
Omputsning av fasad	2003	
Elstambyte	1987	
Rörstambyte	1987	
Nya balkonger	1987	
Nyinstallation hiss	1987	
Planerat underhåll	År	
Målning av fönster och balkongdörrar	2025	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
TV och Bredband	Comhem
Ekonomisk och Teknisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrätt Centrum
Lägenhetsförteckning	Föreningen
Hisservice	ThyssenKrupp Elevator Sverige AB
Fjärrvärmeservice	Öresundskraft AB
Systematiskt Brandskyddsarbete	FSB Sverige AB
Sopkärilstvätt	Sopkärilstvätt i Malmö AB

Hållbarhetsinformation

Under det kommande året planerar styrelsen att gå en hållbarhetsutbildning i syfte att skapa goda förutsättningar att bedriva arbetet på ett effektivt och framgångsrikt sätt.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 50 % kvinnor och 50 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Föreningens ekonomi

Enligt beslut från styrelsen har avgifterna höjts med 2 procent till 2023.

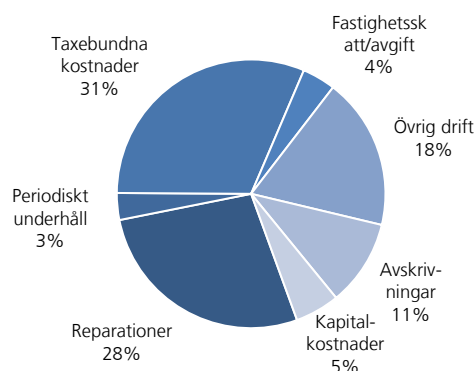
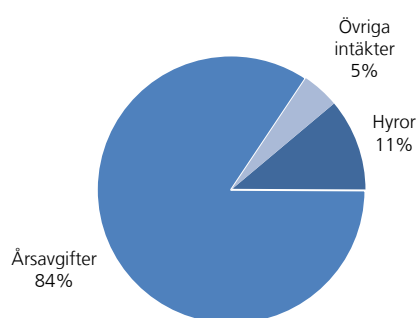
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2022 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 542 376	1 517 440
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 277 790	1 276 620
Finansiella intäkter	7 019	1 900
Minskning kortfristiga fordringar	0	533
Ökning av kortfristiga skulder	31 401	0
	1 316 210	1 279 053
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 208 973	1 023 737
Finansiella kostnader	76 178	76 564
Ökning av kortfristiga fordringar	4 123	0
Minskning av långfristiga skulder	150 000	150 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	3 817
	1 439 275	1 254 118
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 419 310	1 542 376
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-123 065	24 936

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ett passagesystem har uppdaterats i fastigheten. Med fabrikat Axema och installerats av Öbers Lås & Nycklar.

Telia har installerat en ny antenn på taket av fastigheten. Bostadsrättsföreningen har ej varit inblandade men upprättat nytt avtal med Telia.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 15 st

Medlemslokaler: 2 st

Överlåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 26

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 25

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	673	673	660	647
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 068	1 040	1 040	1 022
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 609	3 703	3 797	3 890
Elkostnad/m ² totalyta	93	46	33	35
Värmekostnad/m ² totalyta	115	109	94	95
Vattenkostnad/m ² totalyta	36	32	24	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	48	48	50	52
Soliditet (%)	53	53	53	51
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-148	27	131	396
Nettoomsättning (tkr)	1 242	1 252	1 224	1 185

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 392 m² bostäder och 208 m² lokaler.

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	7 250 600	0	0	7 250 600
Upplåtelseavgifter	607 600	0	0	607 600
Fond för yttre underhåll	975 788	606 875	-253 247	622 160
S:a bundet eget kapital	8 833 988	606 875	-253 247	8 480 360
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 902 555	-606 875	280 510	-1 576 190
Årets resultat	-148 490	-148 490	-27 263	27 263
S:a fritt eget kapital	-2 051 045	-755 365	253 247	-1 548 927
S:a eget kapital	6 782 943	-148 490	0	6 931 433

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-148 490
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 295 680
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-606 875</u>
summa balanserat resultat	-2 051 045

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

47 060

-2 003 985

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	1 241 853	1 252 178
Övriga rörelseintäkter	Not 3	35 937	24 442
Summa rörelseintäkter		1 277 790	1 276 620
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 082 831	-886 908
Övriga externa kostnader	Not 5	-126 142	-136 829
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-148 147	-150 956
Summa rörelsekostnader		-1 357 120	-1 174 693
RÖRELSERESULTAT		-79 330	101 927
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 019	1 900
Räntekostnader och liknande resultatposter		-76 178	-76 564
Summa finansiella poster		-69 160	-74 664
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-148 490	27 263
ÅRETS RESULTAT		-148 490	27 263

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 7,13	11 279 039	11 422 692
Maskiner	Not 8	12 675	17 169
Summa materiella anläggningstillgångar		11 291 714	11 439 861
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 293 714	11 441 861
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		28 887	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	911 403	1 062 602
Summa kortfristiga fordringar		940 290	1 062 602
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		508 178	504 809
Summa kassa och bank		508 178	504 809
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 448 468	1 567 411
SUMMA TILLGÅNGAR		12 742 182	13 009 271

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 858 200	7 858 200
Fond för yttre underhåll	Not 11	975 788	622 160
Summa bundet eget kapital		8 833 988	8 480 360
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 902 555	-1 576 190
Årets resultat		-148 490	27 263
Summa fritt eget kapital		-2 051 045	-1 548 927
SUMMA EGET KAPITAL		6 782 943	6 931 433
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	5 624 800	5 774 800
Summa långfristiga skulder		5 624 800	5 774 800
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	150 000	150 000
Leverantörsskulder		60 525	49 278
Skatteskulder		1 824	786
Övriga skulder		20 000	20 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	102 090	82 974
Summa kortfristiga skulder		334 439	303 038
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 742 182	13 009 271

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 årsboks slutet. 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	111 år	111 år
Värme/kylanläggning	15 år	15 år
Fasad	37 år	37 år
Maskiner	10 år	10 år
Ombyggnad terrass	37 år	37 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	937 271	937 035
Årsavgifter - lokaler	140 053	140 053
Hyror lokaler	107 889	105 081
Hyror antennplats	35 000	29 566
Elintäkter	19 000	32 815
Överlåtelse/pantsättning	2 625	7 613
Öresutjämnning	15	15
	1 241 853	1 252 178

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	29 933	24 442
Övriga intäkter	6 004	0
	35 937	24 442

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	1 758	1 922
	Snöröjning/sandning	12 174	20 965
	Städning enligt beställning	0	5 625
	OVK Obl. Ventilationskontroll	13 433	0
	Hissbesiktning	4 045	3 869
	Gemensamma utrymmen	0	5 475
	Sophantering	2 875	1 872
	Gård	17 150	372
	Serviceavtal	6 568	6 816
	Förbrukningsmateriel	1 828	180
	Teleport/hissanläggning	1 188	1 188
	Brandskydd	7 256	24 563
	Fordon	0	285
		68 274	73 132
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	277 122	0
	Tvättstuga	1 824	1 650
	Entré/trapphus	26 423	0
	Lås	5 794	3 261
	VVS	38 645	12 450
	Värmeanläggning/undercentral	21 877	3 981
	Ventilation	0	70 000
	Hiss	21 690	8 229
		393 375	99 571
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	230 222
	Ventilation	0	23 025
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	47 060	0
		47 060	253 247
	Taxebundna kostnader		
	El	148 321	74 187
	Värme	183 925	174 306
	Vatten	57 177	51 802
	Sophämtning/renhållning	60 305	42 253
		449 727	342 549
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	32 071	29 973
	Kabel-TV	34 915	33 321
	Bredband	464	0
		67 450	63 294
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	56 945	55 115
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 082 831	886 908

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	313	0
	Tele- och datakommunikation	279	0
	Föreningskostnader	942	450
	Styrelseomkostnader	4 455	5 561
	Fritids- och trivselkostnader	6 475	6 748
	Studieverksamhet	0	1 250
	Förvaltningsarvode	105 965	103 696
	Administration	3 184	4 247
	Konsultarvode	0	10 407
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 530	4 470
		126 142	136 829

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	94 688	94 688
	Förbättringar	47 733	48 761
	Markanläggning	1 232	1 232
	Maskiner	4 494	6 275
		148 147	150 956

Not 7	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	14 696 115	14 696 115
	Utgående anskaffningsvärde	14 696 115	14 696 115
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 273 423	-3 128 742
	Årets avskrivningar enligt plan	-143 653	-144 681
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 417 076	-3 273 423
	Planenligt restvärde vid årets slut	11 279 039	11 422 692
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 467 868	2 467 868
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	21 208 000	16 914 000
	Taxeringsvärde mark	12 008 000	11 809 000
		33 216 000	28 723 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	29 800 000	25 400 000
	Lokaler	3 416 000	3 323 000
		33 216 000	28 723 000

Not 8	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	98 250	98 250
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	98 250	98 250
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-81 081	-74 806
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 900	-6 275
	Utrangering/försäljning	-594	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-85 575	-81 081
	Redovisat restvärde vid årets slut	12 675	17 169
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Avräkning vidarefakturerering	0	5 685
	Skattekonto	271	266
	Klientmedel hos SBC	205 494	338 317
	Fordringar	0	19 084
	Räntekonto hos SBC	705 639	699 250
		911 403	1 062 602
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	622 160	551 440
	Reservering enligt stadgar	606 875	275 720
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-253 247	-205 000
	Vid årets slut	975 788	622 160

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,140 %	3 941 800	3 991 800	2026-09-30
Handelsbanken	1,050 %	656 000	688 000	2024-06-01
Handelsbanken	1,060 %	492 000	520 000	2024-03-30
Handelsbanken	1,080 %	685 000	725 000	2024-03-01
Summa skulder till kreditinstitut		5 774 800	5 924 800	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-150 000	-150 000	
		5 624 800	5 774 800	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 994 800 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 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	7 727 000	7 727 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Ränta	574	602
Avgifter och hyror	101 516	82 372
	102 090	82 974

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

För att öka tryggheten i fastigheten har inbrottskydd samt lås uppdaterats inom fastigheten.

Detta med hjälp av Öbergs Lås & Nycklar

I samband med ombyggnationen av Drottninggatan har NSVA och Helsingborgs stad ställt krav på bostadsrättsföreningen att separera dag- och spillvatten inom fastigheten. Utredning för installation har inletts av styrelsen i samråd med NSVA. Åtgärder som drabbar bostadsrättsföreningen utförs Q1 2023.

Styrelsens underskrifter

Helsingborg den / 2023

Stefan Bergendorff
Ledamot

Anette Hammar
Ledamot

Magdalena Roström
Ledamot

Max Zetterman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Kjell Ericsson
Intern revisor

Martin Sivik
Intern revisor