

# Brf Städet i Helsingborg

Årsredovisning 2023

**BREDABLICK**





Årsredovisning för  
**Brf Städet i Helsingborg**  
769624-2994  
Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

|                        |      |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 1-4  |
| Resultaträkning        | 5    |
| Balansräkning          | 6-7  |
| Kassaflödesanalys      | 8    |
| Noter                  | 9-13 |
| Underskrifter          | 13   |



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Städet i Helsingborg, 769624-2994, med säte i Helsingborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-02-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-05-28 och nuvarande stadgar registrerades 2014-08-04 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

|                  |            |   |
|------------------|------------|---|
| Theodor Nestler  | Ordförande | <u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u><br>2024 |
| Magnus Åström    | Ledamot    | 2024  |
| Angelica Streuli | Ledamot    | 2024  |

#### Styrelsesuppleanter

|                 |           |      |
|-----------------|-----------|------|
| Heléne Fredlund | Suppleant | 2024 |
|-----------------|-----------|------|

#### Ordinarie revisorer

|                           |                |  |
|---------------------------|----------------|--|
| Myllenbergs i Helsingborg | Extern revisor |  |
|---------------------------|----------------|--|

### Firmateckning

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



**Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheten Helsingborg Städet 10 i Helsingborgs kommun med därpå uppförd byggnad med 13 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1929. Fastighetens adresser är Föreningsgatan 33 A-B.

Föreningen upplåter 13 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal samt 1 förråd med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok |
|-------|-------|-------|-------|
| 1     | 7     | 4     | 1     |

|                    |         |
|--------------------|---------|
| Total tomtarea:    | 673 kvm |
| Total bostadsarea: | 926 kvm |
| Total lokalarea:   | 40 kvm  |

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2023-08-21.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

**Förvaltning och väsentliga avtal**

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

|                                  |                        |
|----------------------------------|------------------------|
| Öresundskraft                    | Elavtal avseende volym |
| Öresundskraft                    | Fjärrvärme             |
| Anticimex                        | Skadedjursbekämpning   |
| Anderssons Fastighetsförvaltning | Fastighetsskötsel      |

**Reparationer och Underhåll**Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 64 737 kr och planerat underhåll för 35 938 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2021-03-04 av Sustend. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 175 997 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 178 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat målning av entréparti.

Tidigare utfört underhåll

|  | År   |
|--|------|
| Montering av magnetfilter på värmesystemet | 2023 |
| Byte expansionskärl                        | 2023 |
| Renovering och målning av fönster          | 2022 |
| Putsning av vägg i lokal och torkrum       | 2022 |
| Tvätt och målning av golv i källare        | 2022 |
| Omläggning av plattor i cykelförråd        | 2022 |
| Målning av trapphus                        | 2020 |
| Underhåll av tak                           | 2019 |

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 27 maj 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2023 har 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 6 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 18 medlemmar.  
1 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
1 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 18 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen har beslutat att höja årsavgifterna från den 1 januari 2024 med 10 %.

I årsavgift ingår kostnad för värme och vatten.

## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)                             | 2023   | 2022   | 2021   | 2020   |
|--|--------|--------|--------|--------|
| Rörelsens intäkter                                       | 844    | 773    | 770    | 765    |
| Resultat efter finansiella poster                        | -202   | -648   | -232   | -305   |
| Förändring av underhållsfond                             | 140    | -316   | 178    | -168   |
| Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar | -114   | -104   | 178    | -168   |
| Sparande, kr / kvm                                       | 62     | 151    | -5     | 264    |
| Soliditet (%)  | 69     | 70     | 71     | 70     |
| Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm                    | 851    | 811    | 795    | 796    |
| Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)           | 94     | 97     | 100    | 100    |
| Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm                   | 851    | 811    | 795    | 796    |
| Lokalhyra, kr / kvm                                      | 765    | 296    | 637    | 624    |
| Driftskostnad, kr / kvm                                  | 408    | 351    | 360    | 289    |
| Energikostnad, kr / kvm                                  | 205    | 204    | 196    | 176    |
| Ränta, kr / kvm  | 232    | 156    | 137    | 144    |
| Avsättning till underhållsfond, kr / kvm                 | 178    | 181    | 184    | 171    |
| Lån, kr / kvm  | 10 768 | 10 401 | 10 701 | 10 815 |
| Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm                    | 11 466 | 11 075 | 11 164 | 11 282 |
| Räntekänslighet (%)                                      | 13     | 13     | 14     | 14     |
| Snittränta (%)   | 2,15   | 1,50   | 1,28   | 1,33   |

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

**Upplysning vid förlust**

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.

**Förändringar i eget kapital**

|                                    | Bundet                       | Bundet                      | Fritt                          | Fritt                     |
|------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------|
|                                    | <i>Medlems-<br/>insatser</i> | <i>Underhålls-<br/>fond</i> | <i>Balanserat<br/>resultat</i> | <i>Årets<br/>resultat</i> |
| <b>Vid årets början</b>            | <b>26 150 000</b>            | -                           | <b>-652 628</b>                | <b>-647 700</b>           |
| Disposition enligt föreningsstämma |                              |                             | -647 700                       | 647 700                   |
| Avsättning till underhållsfond     |                              | 175 997                     | -175 997                       |                           |
| Ianspråktagande av underhållsfond  |                              | -35 938                     | 35 938                         |                           |
| Årets resultat                     |                              |                             |                                | -202 283                  |
| <b>Vid årets slut</b>              | <b>26 150 000</b>            | <b>140 059</b>              | <b>-1 440 387</b>              | <b>-202 283</b>           |

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

|  |            |
|--|------------|
| Balanserat resultat  | -1 300 328 |
| Årets resultat före fondförändring                         | -202 283   |
| Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan | -175 997   |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond                    | 35 938     |
| Summa över/underskott                                      | -1 642 670 |

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

|                                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|
| <b>Att balansera i ny räkning</b> | <b>-1 642 670</b> |
|-----------------------------------|-------------------|

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

**Resultaträkning**

| <i>Belopp i kr</i>   | <i>Not</i> | <i>2023-01-01-<br/>2023-12-31</i> | <i>2022-01-01-<br/>2022-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                     |            |                                   |                                   |
| Årsavgifter och hyror                                      | 2          | 826 080                           | 769 762                           |
| Övriga rörelseintäkter                                     | 3          | 17 987                            | 3 380                             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                               |            | <b>844 067</b>                    | <b>773 142</b>                    |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                    |            |                                   |                                   |
| Fastighetskostnader  | 4,5,6      | -504 504                          | -949 197                          |
| Övriga kostnader   | 7          | -79 529                           | -86 274                           |
| Personalkostnader  | 8          | -11 827                           | -3 942                            |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 9          | -227 542                          | -227 543                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                              |            | <b>-823 402</b>                   | <b>-1 266 956</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                                     |            | <b>20 665</b>                     | <b>-493 814</b>                   |
| <b>Finansiella poster</b>                                  |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter           |            | 5 610                             | 35                                |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |            | -228 558                          | -153 921                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                            |            | <b>-222 948</b>                   | <b>-153 886</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                   |            | <b>-202 283</b>                   | <b>-647 700</b>                   |
| <b>Årets resultat</b>                                      |            | <b>-202 283</b>                   | <b>-647 700</b>                   |



**Balansräkning**

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                           | 10,16      | 34 988 348        | 35 215 890        |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |            | 34 988 348        | 35 215 890        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | <b>34 988 348</b> | <b>35 215 890</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |            |                   |                   |
| Kundfordringar                               |            | -                 | 4 961             |
| Övriga fordringar                            |            | 12 222            | 1 222             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11         | 24 959            | 24 161            |
| Summa kortfristiga fordringar                |            | 37 181            | 30 344            |
| <b>Kassa och bank</b>                        | 12         | <b>461 240</b>    | <b>66 179</b>     |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | <b>498 421</b>    | <b>96 523</b>     |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | <b>35 486 769</b> | <b>35 312 413</b> |

**Balansräkning**

| <i>Belopp i kr</i>  | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                             |            |                   |                   |
| <b><i>Eget kapital</i></b>                                  |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                                  |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser   |            | 26 150 000        | 26 150 000        |
| Underhållsfond  |            | 140 059           | -                 |
| Summa bundet eget kapital                                   |            | 26 290 059        | 26 150 000        |
| <i>Fritt eget kapital</i>                                   |            |                   |                   |
| Balanserat resultat   |            | -1 440 387        | -652 628          |
| Årets resultat  |            | -202 283          | -647 700          |
| Summa fritt eget kapital                                    |            | -1 642 670        | -1 300 328        |
| <b>Summa eget kapital</b>                                   |            | <b>24 647 389</b> | <b>24 849 672</b> |
| <b><i>Långfristiga skulder</i></b>                          |            |                   |                   |
| Fastighetslån   | 13,14      | 7 507 500         | 8 117 500         |
| Summa långfristiga skulder                                  |            | 7 507 500         | 8 117 500         |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>                          |            |                   |                   |
| Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut | 13,14      | 3 110 000         | 2 137 500         |
| Leverantörsskulder  |            | 86 131            | 70 017            |
| Skatteskulder   |            | 1 247             | 337               |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                | 15         | 134 502           | 137 387           |
| Summa kortfristiga skulder                                  |            | 3 331 880         | 2 345 241         |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                       |            | <b>35 486 769</b> | <b>35 312 413</b> |

## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>   | <i>2023-01-01-<br/>2023-12-31</i> | <i>2022-01-01-<br/>2022-12-31</i> |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>  |                                   |                                   |
| Rörelseresultat  | 20 665                            | -493 814                          |
| Avskrivningar  | 227 542                           | 227 543                           |
|  | <b>248 207</b>                    | <b>-266 271</b>                   |
| Erhållen ränta   | 5 610                             | 35                                |
| Erlagd ränta   | -228 558                          | -153 921                          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten<br/>före förändringar i rörelsekapital</b> | <b>25 259</b>                     | <b>-420 157</b>                   |
| <i>Förändringar i rörelsekapital</i>   |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)                                       | -6 837                            | -9 319                            |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)  | 14 139                            | 39 602                            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>  | <b>32 561</b>                     | <b>-389 874</b>                   |
| <i>Finansieringsverksamheten</i>   |                                   |                                   |
| Upptagna lån   | 2 500 000                         | 1 982 500                         |
| Amortering av låneskulder  | -2 137 500                        | -2 065 000                        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                       | <b>362 500</b>                    | <b>-82 500</b>                    |
| <b>Årets kassaflöde</b>  | <b>395 061</b>                    | <b>-472 374</b>                   |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>  | <b>66 179</b>                     | <b>538 553</b>                    |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>  | <b>461 240</b>                    | <b>66 179</b>                     |

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

**Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer****Allmänna redovisningsprinciper**

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

**Underhåll/underhållsfond**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

**Värderingsprinciper m m**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

**Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

**Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

*Materiella anläggningstillgångar:*

|           |        |
|-----------|--------|
| Byggnader | 100 år |
|-----------|--------|

**Not 2 Årsavgifter och hyror**

|                      | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder | 788 280                   | 750 732                   |
| Hyror lokaler        | 30 600                    | 11 830                    |
| Övriga objekt        | 7 200                     | 7 200                     |
| <b>Summa</b>         | <b>826 080</b>            | <b>769 762</b>            |

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

|                     | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|---------------------|---------------------------|---------------------------|
| Överlåtelseavgifter | 6 145                     | 2 416                     |
| Övriga intäkter     | 11 842                    | 964                       |
| <b>Summa</b>        | <b>17 987</b>             | <b>3 380</b>              |

**Not 4 Reparationer**

|  | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Tvättutrustning, gemensamma utrymmen   | 1 880                     | 5 466                     |
| Armaturer, gemensamma utrymmen         | 5 403                     | -                         |
| Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen | 30 950                    | 2 980                     |
| VA & sanitet, installationer           | -                         | 19 188                    |
| Värme, installationer                  | 16 034                    | 1 326                     |
| El, installationer                     | 2 114                     | -                         |
| Markytor                               | 8 356                     | 5 100                     |
| <b>Summa</b>                           | <b>64 737</b>             | <b>34 060</b>             |

**Not 5 Planerat underhåll**

|                             | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Övrigt, gemensamma utrymmen | -                         | 64 406                    |
| Värme, installationer       | 35 938                    | -                         |
| Huskropp, fönster           | -                         | 504 163                   |
| <b>Summa</b>                | <b>35 938</b>             | <b>568 569</b>            |

**Not 6 Driftskostnader**

|                                    | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskatt/-avgift            | 22 147                    | 21 237                    |
| Teknisk förvaltning                | 59 767                    | 57 492                    |
| Besiktningkostnader                | 47 967                    | 4 375                     |
| Snöröjning                         | 8 457                     | 5 975                     |
| Förbrukningsmaterial               | 12 381                    | 5 332                     |
| Övriga utgifter för köpta tjänster | -                         | 3 211                     |
| El                                 | 34 968                    | 44 415                    |
| Uppvärmning                        | 133 561                   | 126 932                   |
| Vatten och avlopp                  | 33 572                    | 29 633                    |
| Avfallshantering                   | 33 231                    | 31 408                    |
| Försäkringar                       | 17 778                    | 16 558                    |
| <b>Summa</b>                       | <b>403 829</b>            | <b>346 568</b>            |

**Not 7 Övriga kostnader**

|  | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Tele och post                              | 1 055                     | 1 021                     |
| Förvaltningskostnader                      | 51 537                    | 60 078                    |
| Revision                                   | 9 644                     | 9 700                     |
| Bankkostnader                              | 3 350                     | 3 065                     |
| Stämpelskatt                               | 750                       | 750                       |
| IT-tjänster                                | 2 984                     | 3 730                     |
| Övriga externa tjänster                    | 5 169                     | 3 751                     |
| Serviceavgifter till branschorganisationer | 4 240                     | 4 179                     |
| Övriga externa kostnader                   | 800                       | -                         |
| <b>Summa</b>                               | <b>79 529</b>             | <b>86 274</b>             |

**Not 8 Personalkostnader**

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

**Arvoden, ersättningar och sociala avgifter**

|                  | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvoden  | 9 000                     | 3 000                     |
| <b>Summa</b>     | <b>9 000</b>              | <b>3 000</b>              |
| Sociala avgifter | 2 827                     | 942                       |
| <b>Summa</b>     | <b>11 827</b>             | <b>3 942</b>              |

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

|              | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|--------------|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader    | 227 542                   | 227 543                   |
| <b>Summa</b> | <b>227 542</b>            | <b>227 543</b>            |

**Not 10 Byggnader och mark**

|                                    | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ingående anskaffningsvärden</b> |                   |                   |
| <i>Vid årets början</i>            |                   |                   |
| -Byggnader                         | 22 754 256        | 22 754 256        |
| -Mark                              | 14 395 744        | 14 395 744        |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b> | <b>37 150 000</b> | <b>37 150 000</b> |
| <b>Ingående avskrivningar</b>      |                   |                   |
| <i>Vid årets början</i>            |                   |                   |
| -Byggnader                         | -1 934 110        | -1 706 567        |
|                                    | -1 934 110        | -1 706 567        |
| <i>Årets avskrivning</i>           |                   |                   |
| -Årets avskrivning på byggnader    | -227 542          | -227 543          |
|                                    | -227 542          | -227 543          |
| <b>Utgående avskrivningar</b>      | <b>-2 161 652</b> | <b>-1 934 110</b> |
| <b>Redovisat värde</b>             | <b>34 988 348</b> | <b>35 215 890</b> |
| <i>Varav</i>                       |                   |                   |
| Byggnader                          | 20 592 604        | 20 820 146        |
| Mark                               | 14 395 744        | 14 395 744        |
| <b>Taxeringsvärden</b>             |                   |                   |
| Bostäder                           | 17 400 000        | 17 400 000        |
| Lokaler                            | 149 000           | 149 000           |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>       | <b>17 549 000</b> | <b>17 549 000</b> |
| <i>Varav byggnader</i>             | <i>9 549 000</i>  | <i>9 549 000</i>  |

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                        | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader | 24 959        | 24 161        |
| <b>Summa</b>           | <b>24 959</b> | <b>24 161</b> |

**Not 12 Kassa och bank**

|                                 | 2023-12-31     | 2022-12-31    |
|---------------------------------|----------------|---------------|
| Transaktionskonto Handelsbanken | 461 240        | 66 179        |
| <b>Summa</b>                    | <b>461 240</b> | <b>66 179</b> |

**Not 13 Förfall fastighetslån**

|   | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Förfaller inom ett år från balansdagen      | 3 110 000         | 2 137 500         |
| Förfaller 2-5 år från balansdagen           | 7 507 500         | 8 117 500         |
| Förfaller senare än fem år från balansdagen | -                 | -                 |
| <b>Summa</b>                                | <b>10 617 500</b> | <b>10 255 000</b> |

**Not 14 Fastighetslån**

|               | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|---------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetslån | 10 617 500        | 10 255 000        |
| <b>Summa</b>  | <b>10 617 500</b> | <b>10 255 000</b> |

| Låneinstitut   | Ränta    | Bundet till | Ing. skuld        | Nya lån          | Årets amort.     | Utg. skuld        |
|----------------|----------|-------------|-------------------|------------------|------------------|-------------------|
| Swedbank       | Lån löst | Lån löst    | 2 000 000         | -                | 2 000 000        | -                 |
| Sparbanken Syd | 3,89 %   | 2026-06-30  | 1 955 000         | -                | 137 500          | 1 817 500         |
| Swedbank       | 3,87 %   | 2027-03-25  | -                 | 2 500 000        | -                | 2 500 000         |
| Swedbank       | 1,11 %   | 2024-06-19  | 3 000 000         | -                | -                | 3 000 000         |
| Swedbank       | 1,07 %   | 2025-06-18  | 3 300 000         | -                | -                | 3 300 000         |
| <b>Summa</b>   |          |             | <b>10 255 000</b> | <b>2 500 000</b> | <b>2 137 500</b> | <b>10 617 500</b> |

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

I samband med omläggning av lånet som förföll 2023-03-29 så tog föreningen upp ett nytt lån om 500 000 kr.

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|  | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|--|----------------|----------------|
| Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter | 11 828         | 11 828         |
| Upplupna räntekostnader                          | 17 736         | 22 699         |
| Förutbetalda intäkter                            | 67 925         | 63 957         |
| Upplupna revisionsarvoden                        | 10 300         | 10 500         |
| Upplupna driftskostnader                         | 26 713         | 28 403         |
| <b>Summa</b>                                     | <b>134 502</b> | <b>137 387</b> |

**Not 16 Ställda säkerheter****Ställda säkerheter**

|   | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| <i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i> |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar  | 16 000 000        | 16 000 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                               | <b>16 000 000</b> | <b>16 000 000</b> |

**Underskrifter**

Helsingborg, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Theodor Nestler  
Styrelseordförande

Magnus Åström

Angelica Streuli

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.  
Myllenbergs i Helsingborg

Christer Andersson  
Extern revisor





**Brf Städet i Helsingborg - Årsredovisning 2023**

Antal sidor: 15  
Verifikationsdatum: Maj 13 2024 02:12PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)







**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:

663DBF543F306

MAJ 13 2024 02:12PM



|                        |  |
|------------------------|--|
| Maj 10 2024<br>08:34AM | Robin Zecevic skickade dokumentet till deltagarna  |
| Maj 10 2024<br>09:00AM | Theodor Nestler granskade dokumentet:  |
| Maj 10 2024<br>05:29PM |  Carl Theodor Maximilian Nestler signerade dokumentet |
| Maj 10 2024<br>10:22AM | Magnus Åström granskade dokumentet:  |
| Maj 10 2024<br>10:35AM |  MAGNUS ÅSTRÖM signerade dokumentet                   |
| Maj 13 2024<br>09:25AM | Angelica Streuli granskade dokumentet:   |
| Maj 13 2024<br>09:26AM |  ANGELICA STREULI signerade dokumentet                |
| Maj 13 2024<br>02:08PM | Christer Andersson granskade dokumentet:   |
| Maj 13 2024<br>02:12PM |  Christer Andersson signerade dokumentet              |
| Maj 13 2024<br>02:12PM | Dokumentet har signerats   |



## *Revisionsberättelse*

Till föreningsstämman i Brf Stådet i Helsingborg org.nr 769624-2994.

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stådet i Helsingborg för år 2023.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt min 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 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

✍



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för Brf Städet i Helsingborg för år 2023.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens resultat har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

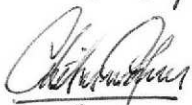
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Uttalanden*

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

Helsingborg <sup>13/5</sup> 2024.



Christer Andersson

Revisor



## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäker och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

### **Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

### **Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

### **Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

### **Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

### **Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

### **Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

### **Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

### **Arsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

### **Arsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.



# BREDABLICK



[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [bredablickgruppen.se](http://bredablickgruppen.se)

