

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Helsingborg 16
769636-0853

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Redovisningsprinciper	10
Upplýsningar till resultaträkningen	11
Upplýsningar till balansräkningen	11
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	12
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening Helsingborg 16, 769636-0853 får härmed avge årsredovisning för 2023, föreningens 6:e räkenskapsår.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Inför framtiden och den uppkomna förlusten under 2023

Föreningens negativa resultat beror till stor del på avskrivningar på föreningens fastighet. Trots det negativa resultatet bedöms föreningen klara sina framtida åtgärder, då de har haft ett positivt kassaflöde.

Under de närmaste 2 åren planeras underhåll för ungefär 150 000

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Helsingborg 16, registrerades 2018-03-19.

Ekonomisk Plan har antagits av styrelsen och registrerats hos Bolagsverket 2018-05-25,

Ordinarie ledamöter:

Joacim Gamdrup

Anders Lydén

Adam Strömberg

Filip Gustafsson

Niklas Nilsson

Styrelseledamöter väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma enligt stadgarna.

Firmatecknare har varit styrelsen.

Revisor

Revisor har under året varit Revikonsult Revisionsbyrå AB som huvudansvarig Lotta Hansen

Bostadsrättsföreningen är bildad för att förvalta fastigheten Salvator 16 med 25 bostadsrätter, varav 4 st ägs av föreningen

<u>Karl X Gustavs gatan 24A</u>	<u>Andelar</u>	<u>Kvm</u>		<u>Brommagatan 13</u>	<u>Andelar</u>	<u>Kvm</u>	
1001	2,5804	45	1 rok	1001	5,073	108	3 rok
1002	4,796	101	3 rok	1002	3,0948	58	1 rok
1102	5,1126	109	3 rok	1101	4,5587	95	3 rok
1102	3,4113	66	2 rok	1102	4,1234	84	2 rok
1201	5,1126	109	3 rok	1201	3,9256	79	2 rok
1202	3,4113	66	2 rok	1202	4,796	101	3 rok
1301	5,1126	109	3 rok	1301	3,9256	79	3 rok
1302	3,4113	66	2 rok	1302	4,796	101	4 rok
1401	4,3608	90	4 rok	1401	<u>3,0948</u>	<u>58</u>	2 rok
1402	<u>4,5587</u>	<u>95</u>	4 rok		37,3879	763	
	41,8676	856					

Karl X Gustavs gata 24B

1001	3,4113	66	2 rok
1002	3,3321	64	2 rok
1102	3,6487	72	3 rok
1102	3,3717	65	2 rok
1201	4,0443	82	2 rok
1202	<u>2,9365</u>	<u>54</u>	2 rok
	20,7446	403	

Lut

Totalt: 100 2022 kvm av dessa är 336 kvm hyresrätter

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt. 2022 kvm

2023	2022	2021	2020
1 183 260	1 028 928	1 029 156	988 722
702	610	610	586

Årsavgiftens andel i procent av de totala rörelseintäkterna

2023	2022	2021	2020
1 615 341	1 436 499	1 409 479	1 380 191
73%	72%	73%	72%

Kostnad för skuldsättning

	2023	2022	2021	2020
Skuld	27 630 324	26 318 940	26 507 556	26 696 172
Kvm 2022,0	13 665	13 016	13 110	11 224

Sparande per kvadratmeter

	2023	2022	2021	2020
Sparande	-87 677	281 335	247 983	370 447
Kvm 2022,0		139	123	183

Räntekänslighet, hur mycket avgiften behöver höjas om räntan stiger med 1 %

Skulder	27 630 324
Intäkter 2022,0	1 584 741
Höjning	17 %

Energikostnader per kvadratmeter

	2023	2022	2021	2020
Kostnader	309 873	366 229	335 545	278 539
Kvm 2022,0	153	181	166	138

Medlemsinformation

2022 höjdes månadsavgiften med 2%.

2023 höjs månadsavgiften med 15%

Fem försäljningar av lägenheter har skett under året.

Avgiftshöjning med 2% från 220401 gäller egna ägda

ku

lägenheter.

Avgiftshöjning med 5% från 230401 gäller egna ägda lägenheter.

Avgiftshöjning med 5% från 240101 gäller egna ägda lägenheter.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1615	1436	1409	1380	1399
Resultat efter finansiella poster	-503	-134	-168	-45	-211
Soliditet	60%	62%	62%	62%	62%

Eget kapital

2023

	Ägar insatser	Bostadsrätter i eget innehav	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets början	52 625 000	-8 400 000	121 320	-1 018 413	-134 417	43 193 490
Disposition enligt årsstämmobeslut			60 660	-195 077	134 417	
Årets resultat					-503 429	-503 429
Belopp vid årets slut	52 625 000	-8 400 000	181 980	-1 213 490	-503 429	42 690 061

Resultatdisposition

Belopp i kr

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

balanserat resultat

-1 031 510

Återföring av yttre underhållsfond

Årets resultat

-503 429

Totalt

-1 534 939

disponeras för

avsättas till fond för fastighetsunderhåll kvm 2023 á 30 kr

60 660

balanseras i ny räkning

-1 595 599

Summa

-1 534 939

2/3

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		<u>1 615 341</u>	<u>1 436 499</u>
Summa rörelseintäkter		1 615 341	1 436 499
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader - drift		-656 532	-543 674
Övriga externa kostnader		-63 149	-100 006
Personalkostnader och arvode	2	-17 740	-38 378
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-415 752</u>	<u>-415 752</u>
Summa rörelsens kostnader		-1 153 173	-1 097 810
Rörelseresultat		462 168	338 689
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	<u>-965 597</u>	<u>-473 106</u>
Finansiella kostnader		-965 597	-473 106
Resultat efter finansiell poster		-503 429	-134 417
Resultat före skatt		-503 429	-134 471
Årets resultat		-503 429	-134 417

lta

Balansräkning

Tillgångar

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	68 803 731	69 219 483
Summa materiella anläggningstillgångar		68 803 731	69 219 483
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		39 243	22 501
Skattekonto		39 509	3
Övriga fordringar		0	864
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 778	16 740
Summa kortfristiga fordringar		109 531	40 108
Kassa och bank		1 785 551	588 191
Summa omsättningstillgångar		1 895 082	628 299
SUMMA TILLGÅNGAR		70 698 812	69 847 782

[Signature]

Eget kapital och skulder

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		52 625 000	52 625 000
Bostadsrätter i eget innehav		-8 400 000	-8 400 000
Fond för yttre underhåll		181 980	121 320
Summa bundet eget kapital		44 406 980	44 346 320
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 213 490	-1 018 413
Årets resultat		-503 429	-134 417
Summa fritt eget kapital		-1 716 919	-1 152 830
Summa eget kapital		42 690 061	43 193 490
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	27 441 708	26 130 324
Summa långfristiga skulder		27 441 708	26 130 324
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skuld till kreditinstitut		188 616	188 616
Förskott medlemmar		183 949	166 225
Leverantörsskuld		79 763	34 833
Beräknad fastighetsskatt		37 975	36 075
Övriga skulder		0	1 848
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		76 740	96 371
Summa kortfristiga skulder		567 043	523 968
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 698 812	69 847 782

ok

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december

2023

2022

Den löpande verksamheten

Resultatet efter finansiella poster

-503 429

-134 417

Justering av poster som inte ingår kassaflödet

Årets avskrivningar

415 752

415 752

-87 677

281 335

Erhållen ränta

0

0

Erlagd ränta

-964 968

-472 707

Risikkapital

-1 052 645

-191 372

Förändring i rörelsekapital

Ökning (-) minskning (+) kortfristiga fordringar

-69 422

9 600

Ökning (+) minskning (-) kortfristiga skulder

43 075

32 615

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-26 347

42 215

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar

0

0

0

0

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

188 616

188 616

188 616

188 616

Årets kassaflöde

-890 376

39 459

Likvida medel vid årets början

588 191

453 257

Likvida medel vid årets slut

1 785 551

588 191

Nedanstående är bara kontroll

Kontroll kassa

1 785 551

588 191

alt

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2).

Avsättning till underhållsfonden sker med minst 30 kr av fastighetens totala uthyrnings area 2022 kvm, enligt föreningens stadgar.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivningen sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats:

Anläggningstillgångar	år
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100

Avskrivning har under året skett med 1% av byggnadsvärdet.

Not 2 Medelantalet anställda

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Medelantalet anställda	1	1
Totalt	1	1

Löner, andra ersättning och sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Löner:	13 500	29 204
Summa	13 500	29 204
Sociala kostnader	4 240	9 174

JA

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Bankränta	964 980	472 707
Övriga räntor	629	399
Summa	965 597	473 106

Not 4 Byggnad och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	71 125 000	71 125 000
-Avyttrat	<u>0</u>	<u>0</u>
	71 125 000	71 125 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 905 517	-1 489 765
-Åretsavskrivning enligt plan	<u>-415 752</u>	<u>-415 752</u>
	-2 321 269	-1 905 517
Redovisat värde vid årets slut	68 803 731	69 635 235

Not 5 Långfristiga skulder

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	25 205 324	25 393 940

Föreningen innehar lån som har villkorsändringsdag under 2024, nästkommande räkenskapsår. Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2024. Föreningens lån är omförhandlat per dag då för påskrift av årsredovisningen.

Not 6 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	32 000 000	32 000 000
Summa ställda säkerheter	32 000 000	32 000 000

Underskrifter

Helsingborg 2024-05-23


Filip Gustafsson


Joacim Gamdrup


Niklas Nilsson


Anders Lydén


Adam Strömberg

Vår revisionsberättelse har angivits 2024-05-23

Revikonsult Revisionsbyrå AB


Lotta Hansen
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Helsingborg 16

Org.nr 769636-0853

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Helsingborg 16 för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning,

avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Helsingborg 16 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Helsingborg 2024 - 05 - 23



Lotta Hansen
Auktoriserad revisor