

Årsredovisning för

HSB Brf Palsternackan i Helsingborg

743000-3124

Räkenskapsåret

2021-09-01 - 2022-08-31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Palsternackan i Helsingborg, 743000-3124 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229). Föreningen har sitt säte i Helsingborg och äger fastigheten Palsternackan 17 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter, lokaler, garage och parkeringsplatser. Fastigheten är geografiskt belägen i Helsingborg med adress Planteringsvägen 110, 112 och 114 samt Koppargatan 4, 6 och 8.

Inflyttning skedde under år 1969. Föreningen har 125 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 8 560 kvm, 23 mindre lokaler med en totalyta på 278,5 kvm (varav en används som områdeskontor), 54 garage och 60 parkeringsplatser. Dessutom finns ett antal cykelplatser i garage. Föreningen har även en föreningslokal.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 rum & kök: 17 st
- 2 rum & kök: 54 st
- 3 rum & kök: 54 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Där har föreningen även tecknat bostadsrättstillägg.

Föreningen har bland annat byggt cykelförråd (2015), renoverat balkonger (2013), bytt elsystem (2007) samt installerat postboxar (2007).

Under räkenskapsår 2022 har föreningen avslutat stambyte med badrumsrenovering.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Stadseenlig fastighetsbesiktning har utförts av HSB Skåne under våren 2022. Fastigheten är i gott skick och underhållsbehovet följer underhållsplanen. Underhållsplanen har uppdaterats under året.

Under året har följande underhållsåtgärder utförts:

- Slutfört stambytesprojektet.
- Undersökt och påbörjat möjligheten att tillskapa platser för elbilsladdning. I samband med detta dragit fram ny elkabel till kommande laddplatser, samt datakabel till passagesystemet.
- Iordningställt cykelgaraget på Kristinelundsgatan och försett detta och återvinningshuset med läsare för öppning med "tagg".
- Efter förfrågan från paketdistributörerna Post Nord och I-Boxen sattes paketboxar från dessa distributörer upp på av oss anvisad plats inom området. Kravet var att dessa skulle placeras på ett hårdgjort underlag och på en säker och trygg plats. Boxarna är i första hand till för våra boende men riktar sig även till närboende. De utplacerade boxarna kostar inte föreningen någonting, de är dessutom försedda med långtidsbatteri och därför inte i behov av extern el.

För de närmsta tio åren planeras främst:

- Asfaltering av områdets kör- och gångvägar
- Tillskapande av laddplatser för elbilar.
- Byte av infartsgrind till parkeringsområdet på Kristinelundsgatan.
- Översyn och uppfräschning av lekplatsen.
- Byte av tvättutrustning

Ekonomi

Årets resultat blev 1 783 154 kr, jämfört med 2 643 122 kr förra året. Under året har föreningens projekt med stambyte och badrumsrenovering slutredovisats. Investeringen skrivs av på 50 år.

Föreningens likvida medel är placerade på ett avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne. Den 31 augusti 2022 var behållningen 5 483 264 kr.

Under året har föreningen tagit upp ett nytt lån på totalt 4 Mkr.

Den 1 januari 2022 höjdes avgifterna med 3 %.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna per 1 januari 2023 med 4 %.

Föreningsfrågor

Föreningen hade en digital föreningsstämma den 8 februari 2022 genom så kallad hybridstämma

Styrelse

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter: Sven Andersson, ordförande
 Lars Henriksson
 Mats Nilsson
 Kristian Hansson
 Johan Badenfelt

Revisorer

Revisorer har varit Borevision AB, vald vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Information

Tre nyhetsbrev och kallelse till stämma har delats ut under året.

Mål för verksamheten

HSB Brf Palsternackan har som mål att vara det bästa alternativet på bostadsmarknaden med en engagerad, kompetent och tillgänglig styrelse.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat & ställning

Medlemsinformation

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 141 och vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 135. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	7 531	7 318	7 127	6 931
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 783	2 643	2 780	2 904
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	1 688	2 404	2 619	2 989
Soliditet (%)	31%	29 %	56 %	92 %
Årsavgift (kr/kvm)	852	819	795	772
Driftskostnader, kr/kvm	379	437	478	349
Energikostnad el, värme & VA (kr/kvm)	165	205	197	153
Lån (kr/kvm)	5 933	5 605	1 132	-
Räntekänslighet i %	7 %	7 %	1,46 %	0 %
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	18 010	15 305	12 433	12 797

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

Räntekänsligheten visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%.

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

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

Årsavgiften beräknas bara på boendeytan. Övriga nyckeltal beräknas på bostads- och lokalytan som är på 8 838 kvm. Överlåtelsevärde anges inte om endast 1 bostadsrätt överlåtits.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	490 000		3 738 900	15 294 073	2 643 122
Disposition enligt stämmobeslut				2 643 122	-2 643 122
Till fond för yttre underhåll			300 000	-300 000	
Från fond för yttre underhåll			-204 613	204 612	
Årets resultat					1 783 154
Vid årets slut	490 000		3 834 287	17 841 807	1 783 154

Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	1 783 154	2 643 122
Från fond för yttre underhåll*	204 613	30 304
Till fond för yttre underhåll**	-300 000	-269 000
Resultat efter disposition av underhåll	1 687 767	2 404 426

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (baseras på underhållsplanen).

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	17 841 807
Årets resultat	<u>1 783 154</u>
Balanseras i ny räkning	19 624 961

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-09-01- 2022-08-31</i>	<i>2020-09-01- 2021-08-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	7 530 871	7 318 470
Övriga rörelseintäkter		122 760	159 885
Summa rörelsens intäkter		7 653 631	7 478 355
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-3 349 310	-3 861 447
Planerat underhåll		-204 613	-30 304
Övriga externa kostnader	3	-309 347	-341 587
Personalkostnader och arvoden	4	-140 561	-135 950
Avskrivningar		-1 486 693	-205 832
Summa rörelsens kostnader		-5 490 524	-4 575 120
Rörelseresultat		2 163 107	2 903 235
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 738	5 024
Räntekostnader och liknande resultatposter		-383 691	-265 137
Summa finansiella poster		-379 953	-260 113
Resultat efter finansiella poster		1 783 154	2 643 122
Årets resultat		1 783 154	2 643 122

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-08-31</i>	<i>2021-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	71 658 813	10 539 737
Pågående nyanläggningar		-	53 883 922
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		71 658 813	64 423 659
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		71 659 313	64 424 159
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		37 960	3 222
Övriga fordringar	7	19 397	15 559
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		5 483 264	10 755 106
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		215 739	80 179
Summa kortfristiga fordringar		5 756 360	10 854 066
Summa omsättningstillgångar		5 756 360	10 854 066
SUMMA TILLGÅNGAR		77 415 673	75 278 225

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-08-31</i>	<i>2021-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		490 000	490 000
Fond för yttre underhåll		3 834 287	3 738 900
Summa bundet eget kapital		4 324 287	4 228 900
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		17 841 807	15 294 073
Årets resultat		1 783 154	2 643 122
Summa fritt eget kapital		19 624 961	17 937 195
Summa eget kapital		23 949 248	22 166 095
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	37 900 000	48 500 000
Summa långfristiga skulder		37 900 000	48 500 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	14 540 000	1 000 000
Leverantörsskulder		259 314	2 599 510
Aktuella skatteskulder		10 145	14 446
Övriga skulder		2 967	-
Fond för inre underhåll	9	-	253 568
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		753 999	744 606
Summa kortfristiga skulder		15 566 425	4 612 130
Summa skulder		53 466 425	53 112 130
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		77 415 673	75 278 225

NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

<i>Följande avskrivningsprocent tillämpas:</i>	<i>%</i>
- Byggnader	1,80 %
- Om- och tillbyggnader	5 & 10 %

Fordringar

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

Fond för yttre underhåll

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

Inkomstskatt

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

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

Not 1 Rörelsens intäkter

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	7 238 138	7 045 284
Hyror	292 733	273 186
	<u>7 530 871</u>	<u>7 318 470</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	122 760	159 885
	<u>122 760</u>	<u>159 885</u>
Summa	7 653 631	7 478 355

Den 1 januari 2022 höjdes avgifterna med 3 %. Övriga intäkter avser främst ersättning från Länsförsäkringar.

Not 2 Drift

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Energi (el & värme sammanslaget sedan 2021)	1 135 434	1 402 220
Vatten	318 493	410 951
Renhållning	137 797	125 858
Löpande underhåll	368 891	537 041
Fastighetsservice	992 363	997 300
Fastighetsförsäkring	127 119	123 389
Kommunikation	51 400	54 953
Fastighetsavgift/-skatt	217 813	209 735
	<u>3 349 310</u>	<u>3 861 447</u>
Summa	3 349 310	3 861 447

Föreningen har fått en stor kreditering på vatten i oktober 2022. Hänsyn har tagit till att den största delen hänför sig till räkenskapsår 2022.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Förvaltningskostnader	225 116	271 697
Lagsökningskostnader	867	149
Advokatkostnader	-	4 750
Arvode extern revisor	17 625	13 175
Medlemsavgifter	65 739	51 816
	<u>309 347</u>	<u>341 587</u>
Summa	309 347	341 587

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Styrelse	106 175	91 230
Föreningsvald revisor	5 115	10 125
Valberedning	9 744	11 788
Sociala kostnader	19 527	22 807
	<u>140 561</u>	<u>135 950</u>
Summa	140 561	135 950

Enligt stämmobeslut arvoderas styrelse och valberedning med sammanlagt 2 inkomstbasbelopp. Föreningsvald revisor är Borevision och denna kostnad redovisas i not 3.

Not 5 Byggnader och mark

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	20 210 413	20 210 413
Årets investeringar, stambyte	62 246 451	-
Årets investeringar, installation taggsystem och dörrautomatik	359 319	-
Årets avyttringar/utrangeringar	-1 862 404	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	80 953 779	20 210 413
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 425 677	-10 219 845
Årets avskrivningar	-1 486 693	-205 831
Årets återföring avskrivningar	1 862 404	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 049 966	-10 425 676
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	755 000	755 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	755 000	755 000
Utgående redovisat värde	71 658 813	10 539 737
varav byggnader	70 903 812	9 784 737
varav mark	755 000	755 000

Den totala avskrivningen för byggnader samt om- och tillbyggnader är 1 486 693 kr.

I tidigare om- och tillbyggnader ingick följande:

- Vägboom år 2020
- Cykelförråd år 2015
- Balkonger år 2013
- Elsystem år 2007
- Postboxar år 2007
- Sophus år 1993
- Badrum år 1992
- Kabel-TV år 1988
- Fönsterbyte år 1985
- Garage år 1988, 1986 och 1977

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	84 000 000	34 000 000	118 000 000
Hyreshus lokaler	1 346 000	1 296 000	2 642 000
Summa	85 346 000	35 296 000	120 642 000

Pågående nyanläggning

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början	53 883 922	14 985 527
Årets anskaffningar	8 362 529	38 898 395
Överfört till byggnader	-62 246 451	-
Vid årets slut	-	53 883 922

Årets anskaffningar avser projekt stambyte/badroomsrenovering. Projektet har slutförts under räkenskapsåret och ingår i noten byggnader och mark.

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-08-31	2021-08-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 7 Övriga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Skattekonto	19 397	15 559
Summa	19 397	15 559

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2022-08-31	2021-08-31
Stadshypotek	1,14%	2028-06-01	2028-06-01	9 600 000	9 800 000
Stadshypotek	0,73%	2025-09-30	2025-09-30	9 650 000	9 850 000
Stadshypotek	0,65%	2024-12-30	2024-12-30	9 700 000	9 900 000
Stadshypotek	0,67%	2024-03-30	2024-03-30	9 750 000	9 950 000
Stadshypotek	0,55%	2023-06-01	2023-06-01	9 800 000	10 000 000
Stadshypotek	0,54 %	2022-10-30	2022-10-30	3 940 000	-
Summa				52 440 000	49 500 000
varav kortfristig del				14 540 000	1 000 000
varav långfristig del				37 900 000	48 500 000

Enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 redovisas numer de lån som förfaller inom ett år som kortfristig skuld liksom de som ska amorteras det kommande året.

Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 47 040 000 kr om 5 år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2022-08-31	2021-08-31
Uttaga fastighetsinteckningar	53 400 000	40 000 000
Varav obelånade	-	-
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	53 400 000	40 000 000

Not 9 Fond för inre underhåll

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början	253 568	388 044
Uttag under året	-253 568	-134 476
Vid årets slut	-	253 568

Digitala underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen den dag som framgår av våra underskrifter.

Helsingborg

Sven Andersson

Lars Henriksson

Johan Badenfelt

Mats Nilsson

Kristian Hansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra underskrifter.

Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av föreningen vald revisor

Alexandra Ong
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557482884060

Dokument

164 Palsternackan ÅR 2022 digital sign .pdf
Huvuddokument
13 sidor
Startades 2022-12-06 10:25:14 CET (+0100) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2022-12-08 11:22:09 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
HSB Nordvästra Skåne
e-signering@hsbnvs.se

Signerande parter

Sven Andersson (SA)
Svena.hbg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SVEN ÅKE CHRISTER ANDERSSON"
Signerade 2022-12-06 10:40:31 CET (+0100)

Lars Henriksson (LH)
oxcartswede@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LARS HENRIKSSON"
Signerade 2022-12-06 12:21:42 CET (+0100)

Kristian Hansson (KH)
Kristian.Hansson1987@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KRISTIAN HANSSON"
Signerade 2022-12-06 23:37:31 CET (+0100)

Mats Nilsson (MN)
Mats.Nilsson@Sweco.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATS NILSSON"
Signerade 2022-12-07 18:50:34 CET (+0100)

Johan Badenfelt (JB)
BadenfeltJ@gmail.com

Afrodita Cristea (AC)
afrodita.cristea@borevision.se



Verifikat

Transaktion 09222115557482884060



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN BADENFELT"
Signerade 2022-12-06 10:44:08 CET (+0100)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2022-12-08 11:19:33 CET (+0100)

Alexandra Ong (AO)
alexandra.ong@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ALEXANDRA ONG"
Signerade 2022-12-08 11:22:09 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

