

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Palsternackan i Helsingborg, 743000-3124 har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229). Föreningen har sitt säte i Helsingborg och äger fastigheten Palsternackan 17, inklusive marken, 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 investerat i/byggt 10 laddstolpar (2023), 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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts av HSB Skåne 9 januari 2024. Fastigheten är i gott skick och underhållsbehovet följer underhållsplanen. Underhållsplanen har uppdaterats under året.

Under året har följande underhållsåtgärder utförts:

-Under året har föreningen installerat nya LED-belysningar i skyddsrummen.

För de närmsta tio åren planeras främst:

- Uppdatering av lekplatsen och källartrappor västra sidan
- Ommålning Källarfönster
- Översyn ev. byte av portar till källsorteringshus
- Byte av fjärvärmecentral
- LED armaturer i resterande garage
- Byte av tvättutrustning
- Byte av entrépartier och av portautomatik/passagesystem
- Asfaltering av kör o gångbanor
- Byte av Dag- o Spill-vatten ledningar samt dräneringsledning

Ekonomi

Årets resultat blev 1 645 085 kr, jämfört med 1 776 713 kr förra året. Under 2022 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 2024 var behållningen 4 112 802 kr.

Under året har föreningen extraamorterat med 2 Mkr.

Den 1 januari 2024 höjdes avgifterna med 4,5 %.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna per 1 januari 2025 med 3 %.

Föreningsfrågor

Föreningen höll Fysisk föreningsstämma den 7 februari med 24 närvarande medlemmar, varav 18 var röstberättigade. Föreningen har haft en extrastämma den 16 april avseende nya stadgar.

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 (Afrodita Cristea), vald vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Information

- Nyhetsbrev och kallelse till stämma har delats ut under året.
- Föreningen anordnade en uppskattad Gårds och Grill dag den 17 aug. Föreningen har fått aktivitetsbidrag från HSB NvS till denna fest.

Avgiften för 2024 höjdes med 4,5 % per 1 januari 2024. Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 3 % per 1 januari 2025.

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 5 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 146 och vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 146. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Flerårsöversikt

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning (tkr)	8 162	7 828	7 531	7 318
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 645	1 777	1 783	2 643
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	1 584	1 821	1 688	2 404
Soliditet (%)	37	35	31	29
Årsavgift (kr/kvm)	926	886	852	819
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	95	368	379	437
Energikostnad el, värme & VA (kr/kvm)	189	180	165	205
Skuldsättning(kr/kvm)	5 035	5 375	5 933	5 605
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt, kr/kvm	5 199	-	-	-
Räntekänslighet i %	6	6	7	7
Sparande, kr/kvm	395	-	-	-
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	14 677	15 828	18 010	15 305

Från och med 2023 har flerårsöversikten kompletterats med nya obligatoriska nyckeltal. Årsavgiften beräknas bara på boendeytan. De andra nyckeltalen beräknas på totalytan som är 8 838,5 kvm.

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

I årsavgiften ingår värme, vatten och TV-avgift.

Nyckeltalet **sparande** avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll minus elstöd som inte är en del av den normala verksamheten.

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 %

Överlåtelsevärde anges inte om endast 1 bostadsrätt överlåtits. Under året har 5 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum).

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	490 000		3 789 812	19 669 436	1 776 713
Disposition enligt stämmobeslut				1 776 713	-1 776 713
Till fond för yttre underhåll			410 000	-410 000	
Från fond för yttre underhåll			-348 806	348 806	
Årets resultat					1 645 085
Vid årets slut	490 000		3 851 006	21 384 955	1 645 085

Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	1 645 085	1 776 713
Från fond för yttre underhåll*	348 806	435 475
Till fond för yttre underhåll**	-410 000	-391 000
Resultat efter disposition av underhåll	1 583 891	1 821 188

* 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	21 384 955
Årets resultat	1 645 086
Balanseras i ny räkning	23 030 041

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-09-01- 2024-08-31</i>	<i>2022-09-01- 2023-08-31</i>
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		8 162 077	7 827 866
Övriga rörelseintäkter		42 234	100 242
Summa rörelsens intäkter		8 204 311	7 928 108
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-3 468 850	-3 248 832
Planerat underhåll		-348 806	-435 475
Övriga externa kostnader	3	-337 036	-377 521
Personalkostnader och arvoden	4	-150 330	-141 102
Avskrivningar		-1 498 265	-1 498 265
Summa rörelsens kostnader		-5 803 287	-5 701 195
Rörelseresultat		2 401 024	2 226 913
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		32 947	8 137
Räntekostnader och liknande resultatposter		-788 886	-458 337
Summa finansiella poster		-755 939	-450 200
Resultat efter finansiella poster		1 645 085	1 776 713
Årets resultat		1 645 085	1 776 713

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-08-31</i>	<i>2023-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	68 778 004	70 276 268
Pågående nyanläggningar		3 713	3 713
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		68 781 717	70 279 981
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		68 782 217	70 280 481
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		19 359	-
Övriga fordringar	7	41 475	116 615
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		4 112 802	3 876 935
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		68 051	60 871
Summa kortfristiga fordringar		4 241 687	4 054 421
Summa omsättningstillgångar		4 241 687	4 054 421
SUMMA TILLGÅNGAR		73 023 904	74 334 902

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		490 000	490 000
Fond för yttre underhåll		3 851 006	3 789 812
Summa bundet eget kapital		4 341 006	4 279 812
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		21 384 955	19 669 436
Årets resultat		1 645 085	1 776 713
Summa fritt eget kapital		23 030 040	21 446 149
Summa eget kapital		27 371 046	25 725 961
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	27 250 000	37 150 000
Summa långfristiga skulder		27 250 000	37 150 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	17 250 000	10 350 000
Leverantörsskulder		174 152	163 540
Aktuella skatteskulder		22 248	18 965
Övriga skulder		2 066	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		954 392	926 436
Summa kortfristiga skulder		18 402 858	11 458 941
Summa skulder		45 652 858	48 608 941
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 023 904	74 334 902

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-09-01- 2024-08-31</i>	<i>2022-09-01- 2023-08-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 645 085	1 776 713
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet: - Avskrivningar	1 498 265	1 498 265
	<u>3 143 350</u>	<u>3 274 978</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 143 350	3 274 978
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	48 600	95 610
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	43 917	82 516
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 235 867	3 453 104
Investeringsverksamheten		
Om/tillbyggnad	-	-115 720
Pågående byggnadsverksamhet	-	-3 713
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-119 433
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-3 000 000	-4 940 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 000 000	-4 940 000
Årets kassaflöde	235 867	-1 606 329
Likvida medel vid årets början	3 876 935	5 483 264
Likvida medel vid årets slut	4 112 802	3 876 935

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 viktnad avskrivning, vilken baseras på komponenternas respektive värde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

	%
- Byggnader	1,85 %
- 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

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	7 810 012	7 485 144
IMD	6 544	-
Hyror	345 521	338 729
	<u>8 162 077</u>	<u>7 823 873</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	42 234	100 242
	<u>42 234</u>	<u>100 242</u>
Summa	8 204 311	7 924 115

Den 1 januari 2024 höjdes avgifterna med 4,5 %. I årsavgiften ingår vatten, värme och TV-avgift. Övriga intäkter avser främst ersättning från Länsförsäkringar och aktivitetsbidrag från HSB. IMD intäkter avser laddstolpar individuell mätning.

Not 2 Drift

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
EI	240 095	298 411
Uppvärmning	993 821	913 597
Vatten	438 071	375 734
Renhållning	116 843	109 964
Löpande underhåll	238 741	131 311
Fastighetsservice	995 860	998 507
Fastighetsförsäkring	152 103	135 384
Kommunikation	61 517	59 290
Fastighetsavgift/-skatt	231 799	226 634
Summa	3 468 850	3 248 832

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Förvaltningskostnader	235 035	267 458
Lagsökningskostnader	2 037	-
Advokatkostnader	-	8 735
Arvode extern revisor	19 000	17 625
Medlemsavgifter	80 964	83 703
Summa	337 036	377 521

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Styrelse	123 444	118 665
Valberedning	5 334	2 524
Sociala kostnader	21 552	19 913
Summa	150 330	141 102

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

Not 5 Byggnader och mark

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	81 069 499	80 953 779
Föregående års investeringar 2023, 10 laddstolpar	-	115 720
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	81 069 499	81 069 499
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 548 230	-10 049 965
Årets avskrivningar	-1 498 265	-1 498 265
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 046 495	-11 548 230
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	755 000	755 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	755 000	755 000
Utgående redovisat värde	68 778 004	70 276 269
varav byggnader	68 023 003	69 521 269
varav mark	755 000	755 000

Den totala avskrivningen för byggnader samt om- och tillbyggnader är 1 498 265 kr.

I tidigare om- och tillbyggnader ingick följande:

- laddstolpar 2023
- Stambyte 2022
- Installation taggsystem och dörrautomatik 2022
- Vägboom år 2020
- Cykelförråd år 2015
- Balkonger år 2013

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

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början	3 713	-
Årets anskaffningar laddstolpar	-	115 720
Årets anskaffningar utemiljö	-	3 713
Överfört till byggnader	-	-
Överfört till om- och tillbyggnader	-	-115 720
Vid årets slut	3 713	3 713

Föregående års anskaffningar avser projekt laddstolpar (skrivs av på 10 år). Vad som kommer göras i Projektet för utemiljön är osäkert i nuläget.

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-08-31	2023-08-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 7 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattkonto	41 475	91 205
Ingående moms fordran SKV	-	25 410
Summa	41 475	116 615

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2024-08-31	2023-08-31
Stadshypotek	1,14%	2028-06-01	2028-06-01	9 200 000	9 400 000
Stadshypotek	0,73%	2025-09-30	2025-09-30	9 250 000	9 450 000
Stadshypotek	0,65%	2024-12-30	2024-12-30	9 300 000	9 500 000
Stadshypotek	4,065%	2025-03-31	2025-03-31	7 350 000	9 550 000
Stadshypotek	4,04%	2026-06-01	2026-06-01	9 400 000	9 600 000
Summa				44 500 000	47 500 000
varav kortfristig del				17 250 000	10 350 000
varav långfristig del				27 250 000	37 150 000

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 39 500 000 kr om 5 år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	53 400 000	53 400 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	53 400 000	53 400 000

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

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min underskrift.

Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557533263708

Dokument

164 Palsternackan årsredovisning 2024 signering.pdf

Huvuddokument

13 sidor

Startades 2024-12-03 13:59:56 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2024-12-06 12:14:23 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Sven Andersson (SA)

Svena.hbg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"SVEN ÅKE CHRISTER ANDERSSON"

Signerade 2024-12-03 16:38:24 CET (+0100)

Lars Henriksson (LH)

oxcartswede@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"LARS HENRIKSSON"

Signerade 2024-12-03 18:16:07 CET (+0100)

Kristian Hansson (KH)

Kristian.Hansson1987@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"KRISTIAN LARS HANSSON"

Signerade 2024-12-05 20:38:28 CET (+0100)

Mats Nilsson (MN)

maattzzi@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"MATS NILSSON"

Signerade 2024-12-03 16:23:53 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557533263708

Johan Badenfelt (JB)
BadenfeltJ@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Johan Badenfelt"
Signerade 2024-12-05 20:52:39 CET (+0100)*

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



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2024-12-06 12:14:23 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>

