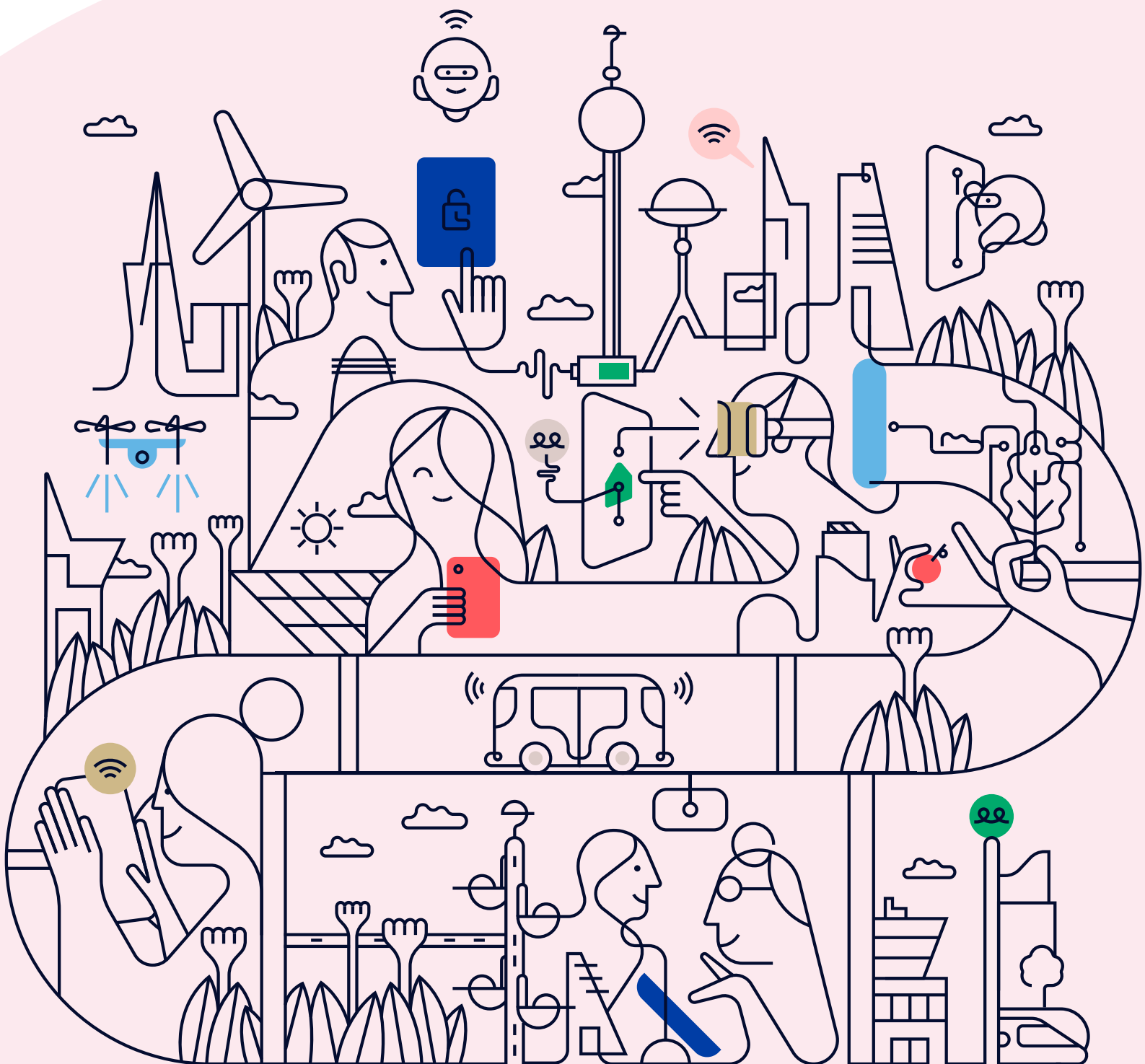




# Välkommen till årsredovisningen för Brf Hälsingör

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 5         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 6         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 11</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 18</b> |

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1946-07-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1950-01-17 och nuvarande stadgar registrerades 2023-12-04 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Hälsingör 6          | 1948    | Malmö  |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1947-1948 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1948

Föreningen upplåter 34 lägenheter med bostadsrätt, 5 lokaler med hyresrätt (källar/vindsförråd) samt 24 parkeringsplatser med bostadsrätt i garage under mark.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 568 m<sup>2</sup>, varav 3 004 m<sup>2</sup> utgör boyta och 564 m<sup>2</sup> utgör garage under mark.

### Styrelsens sammansättning

|                          |                 |
|--------------------------|-----------------|
| Niklas Ekman             | Ordförande      |
| Berdice Baker            | Styrelseledamot |
| Ingrid Margareta Nilsson | Styrelseledamot |
| Johan Iversen            | Styrelseledamot |
| Kristian Levy            | Styrelseledamot |
| Alexander Lu             | Suppleant       |
| Rebecka Hellsten         | Suppleant       |

### Valberedning

Cecilia Grandelius  
Magnus Gustafsson

### Firmateckning

Tecknas av 2 ledamöter

### Revisorer

Per Jönsson    Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25.

Extra föreningsstämma hölls 2023-10-09. Nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

### Utförda historiska underhåll

- 2009** ● Relining avloppsledningar
- 2012** ● Nya elstigarledningar  
Nya vattenledningar
- 2013** ● Grundvattenvärme
- 2015** ● Nytt skalsystem (lås)  
Grind  
Målning källargolv och torkrumsgolv
- 2016** ● Målning jalusidörrar  
Balkonger: karbonatiseringsprov  
Kontroll av husgrunden
- 2017** ● Nya huvudbrytare i alla lägenheter  
Ny avfuktare i torkrummet
- 2018** ● Reparation av stuprännor ner i marken samt byte av rör till dagvattnet  
Nya vibrationsplattor till hissarna  
Ny kompressor till grundvattenvärmen
- 2019** ● Filmat avloppsrören under bottenplattan  
Reparation av piskbalkong
- 2020** ● Relining av avloppsrören under bottenplattan - Endast C- till B-trappan

**2021** ● Installation av nytt IMD-mätsystem av el och varmvatten - A-B-C-trappan

**2022** ● Laddstolpar i garage  
● relining av avloppsrör B-trappan

#### **Planerade underhåll**

**2024** ● Omfogning, nytt tak och solceller

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

##### **Övriga uppgifter**

Övrig info

Avgifterna beslutades att höjas med 8 % från 2023-01-01, det är även beslutat att höja avgifterna med 25% från 2024-01-01.

Renoveringsplanen

Fönsterrenovering 2026

Tak och fasadrenovering är beslutad och påbörjas under januari-24.

Vi har under året tvingats att renovera delar av taket ovanför trappa A.

Stadgarna har ändrats och antagits 2023-10-09.

##### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 63 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 61 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2023       | 2022       | 2021       | 2020       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 2 578 981  | 2 536 741  | 2 345 657  | 2 180 688  |
| Resultat efter fin. poster                         | -128 695   | 210 287    | 206 435    | -1 312 593 |
| Soliditet (%)                                      | 0          | -          | -          | -          |
| Yttre fond                                         | 2 951 234  | 2 768 905  | 2 283 174  | 2 398 597  |
| Taxeringsvärde                                     | 63 889 000 | 63 889 000 | 58 809 000 | 58 809 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 868        | -          | -          | -          |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 87,7       | -          | -          | -          |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 8 113      | 8 113      | 8 148      | 8 218      |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 8 113      | 8 113      | 8 148      | 8 218      |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 76         | 164        | 160        | -68        |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 140        | 139        | 99         | 63         |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 42         | 34         | 47         | 21         |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 25         | 22         | 23         | 20         |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 206        | 195        | 169        | 103        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 3,24       | -          | -          | -          |
| Räntekänslighet (%)                                | 11,16      | -          | -          | -          |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 169 518 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Vi har höjt avgiften med 25% 2024-01-01 och kommer dessutom att få lägre elkostnader under 2024 och 2025, då vi har installerat solceller. Budget för 2024 är positiv.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2022-12-31      | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2023-12-31      |
|--------------------------|-----------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-----------------|
| Insatser                 | 53 800          | -                                            | -                               | 53 800          |
| Fond, yttre<br>underhåll | 2 768 905       | -9 338                                       | 191 667                         | 2 951 234       |
| Balanserat resultat      | -3 447 541      | 219 625                                      | -191 667                        | -3 419 583      |
| Årets resultat           | 210 287         | -210 287                                     | -128 695                        | -128 695        |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>-414 550</b> | <b>0</b>                                     | <b>-128 695</b>                 | <b>-543 244</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -3 227 916        |
| Årets resultat                                                     | -128 695          |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -191 667          |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-3 548 278</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas | 150 000           |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-3 398 278</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2023              | 2022              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 2 578 981         | 2 536 741         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 378 289           | 21 180            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>2 957 270</b>  | <b>2 557 921</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 593 090        | -1 368 201        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -269 025          | -193 036          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -60 257           | -65 380           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -251 316          | -367 180          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-2 173 688</b> | <b>-1 993 797</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>783 582</b>    | <b>564 124</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 24 579            | 4 831             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -936 855          | -358 668          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-912 276</b>   | <b>-353 837</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-128 695</b>   | <b>210 287</b>    |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-128 695</b>   | <b>210 287</b>    |

## Balansräkning

| Tillgångar                                    | Not    | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|-----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Byggnad och mark                              | 12, 18 | 26 550 316        | 26 793 688        |
| Pågående projekt                              |        | 354 909           | 354 909           |
| Maskiner och inventarier                      | 13     | 29 804            | 37 748            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>26 935 029</b> | <b>27 186 345</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>26 935 029</b> | <b>27 186 345</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |        | 49 911            | 68 791            |
| Övriga fordringar                             | 14     | 839 333           | 2 085 232         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 15     | 17 285            | 6 600             |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>906 528</b>    | <b>2 160 623</b>  |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                |        | 1 019 892         | 3 043             |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>1 019 892</b>  | <b>3 043</b>      |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>1 926 421</b>  | <b>2 163 666</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <b>28 861 450</b> | <b>29 350 011</b> |

## Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 53 800            | 53 800            |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 2 951 234         | 2 768 905         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>3 005 034</b>  | <b>2 822 705</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -3 419 583        | -3 447 541        |
| Årets resultat                               |        | -128 695          | 210 287           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-3 548 278</b> | <b>-3 237 254</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>-543 244</b>   | <b>-414 550</b>   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 18 | 7 808 333         | 7 683 333         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>7 808 333</b>  | <b>7 683 333</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 18     | 21 139 466        | 21 264 466        |
| Leverantörsskulder                           |        | 129 295           | 537 517           |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | -7 062            | -5 520            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17     | 334 662           | 284 765           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>21 596 361</b> | <b>22 081 228</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>28 861 450</b> | <b>29 350 011</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2023             | 2022             |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>783 582</b>   | <b>564 124</b>   |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                  |
| Årets avskrivningar                                                             | 251 316          | 367 180          |
|                                                                                 | <b>1 034 898</b> | <b>931 304</b>   |
| Erhållen ränta                                                                  | 24 579           | 4 831            |
| Erlagd ränta                                                                    | -933 040         | -344 083         |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>126 436</b>   | <b>592 052</b>   |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                  |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | 189 101          | -202 948         |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -363 681         | 457 280          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>-48 145</b>   | <b>846 384</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | 0                | -394 644         |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>         | <b>-394 644</b>  |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                  |
| Amortering av lån                                                               | 0                | -125 000         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>0</b>         | <b>-125 000</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-48 145</b>   | <b>326 740</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>1 885 655</b> | <b>1 558 915</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>1 837 510</b> | <b>1 885 655</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Hälsingör har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                         |      |
|-------------------------|------|
| Okänt konto: 1210       | 20 % |
| Byggnad                 | 1 %  |
| Fastighetsförbättringar | 5 %  |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                                   | 2023             | 2022             |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder              | 2 109 084        | 1 952 843        |
| Årsavgifter garage                | 206 496          | 191 238          |
| Hysesintäkter lokaler             | 2 400            | 2 400            |
| Intäkter kabel-TV                 | 44 352           | 44 352           |
| Bredband                          | 65 340           | 65 340           |
| Varmvatten                        | 0                | 41 147           |
| Varmvatten, moms                  | 22 500           | 10 199           |
| El                                | 0                | 4 242            |
| El, moms                          | 70 346           | 216 793          |
| Elintäkter laddstolpe             | 428              | 0                |
| Elintäkter laddstolpe moms        | 19 206           | 0                |
| Nycklar/lås vidarefakturerings    | 500              | 0                |
| Övernattnings-/gästlägenhet       | 120              | 2 640            |
| Dröjsmålsränta                    | 58               | 0                |
| Pantsättningsavgift               | 2 100            | 5 555            |
| Överlåtelseavgift                 | 10 504           | 0                |
| Vidarefakturerade kostnader, moms | 25 552           | 0                |
| Öres- och kronutjämnings          | -5               | -8               |
| <b>Summa</b>                      | <b>2 578 981</b> | <b>2 536 741</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                             | 2023           | 2022          |
|-----------------------------|----------------|---------------|
| Elstöd                      | 173 838        | 0             |
| Övriga erhållna bidrag      | 177 455        | 0             |
| Övriga intäkter             | 15 586         | 21 180        |
| Försäkringsersättning       | 6 791          | 0             |
| Återbäring försäkringsbolag | 4 619          | 0             |
| <b>Summa</b>                | <b>378 289</b> | <b>21 180</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                     | 2023           | 2022           |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal         | 0              | 2 390          |
| Fastighetsskötsel gård enl avtal    | 86 845         | 83 196         |
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal | 6 550          | 1 725          |
| Städning enligt avtal               | 68 250         | 92 407         |
| Hissbesiktning                      | 6 147          | 4 120          |
| Gårdkostnader                       | 8 660          | 15 355         |
| Gemensamma utrymmen                 | 9 851          | 454            |
| Serviceavtal                        | 31 291         | -462           |
| Fordon                              | 0              | 1 095          |
| Förbrukningsmaterial                | 5 548          | 6 678          |
| <b>Summa</b>                        | <b>223 141</b> | <b>206 959</b> |

#### NOT 5, REPARATIONER

|                              | 2023           | 2022           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Tvättstuga                   | 60 423         | 6 257          |
| Trapphus/port/entr           | 1 163          | 4 363          |
| Sophantering/återvinning     | 0              | 1 988          |
| Dörrar och lås/porttele      | 9 885          | 31 521         |
| Övriga gemensamma utrymmen   | 12 490         | 0              |
| VVS                          | 50 203         | 36 630         |
| Värmeanläggning/undercentral | 30 221         | 35 636         |
| Elinstallationer             | 5 229          | 110 097        |
| Hissar                       | 0              | 5 384          |
| Mark/gård/utemiljö           | 43 964         | 0              |
| Vattenskada                  | 16 683         | 0              |
| Skador/klotter/skadegörelse  | 0              | 1 913          |
| <b>Summa</b>                 | <b>230 261</b> | <b>233 789</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|              | 2023           | 2022         |
|--------------|----------------|--------------|
| Hiss         | 0              | 9 338        |
| Tak          | 150 000        | 0            |
| <b>Summa</b> | <b>150 000</b> | <b>9 338</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2023           | 2022           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 498 577        | 496 222        |
| Uppvärmning             | 148 174        | 122 064        |
| Vatten                  | 89 550         | 79 042         |
| Sophämtning/renhållning | 33 327         | 51 225         |
| Grovsopor               | 8 269          | 0              |
| <b>Summa</b>            | <b>777 897</b> | <b>748 554</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2023           | 2022           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 35 792         | 0              |
| Kabel-TV               | 49 723         | 33 420         |
| Bredband               | 63 360         | 75 606         |
| Fastighetsskatt        | 62 916         | 60 536         |
| <b>Summa</b>           | <b>211 791</b> | <b>169 562</b> |

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                                    | 2023           | 2022           |
|----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Kreditupplysning                                   | 987            | 3 226          |
| Tele- och datakommunikation                        | 2 886          | 3 177          |
| Juridiska åtgärder                                 | 0              | 23 125         |
| Inkassokostnader                                   | 3 041          | 2 098          |
| Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr. | 0              | 1              |
| Revisionsarvoden extern revisor                    | 1 932          | 0              |
| Styrelseomkostnader                                | 2 665          | 3 587          |
| Fritids och trivselkostnader                       | 1 662          | 3 668          |
| Föreningskostnader                                 | 11 422         | 8 752          |
| Förvaltningsarvode enl avtal                       | 69 810         | 67 067         |
| Överlåtelsekostnad                                 | 18 380         | 0              |
| Pantsättningskostnad                               | 3 152          | 0              |
| Korttidsinventarier                                | 0              | 16 164         |
| Administration                                     | 3 623          | 16 307         |
| Konsultkostnader                                   | 143 505        | 39 906         |
| Tidningar och facklitteratur                       | 689            | 689            |
| Bostadsrätterna Sverige                            | 5 270          | 5 270          |
| <b>Summa</b>                                       | <b>269 025</b> | <b>193 036</b> |

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                           | 2023          | 2022          |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden           | 48 400        | 48 300        |
| Revisionsarvode arvoderad | 0             | 1 904         |
| Arbetsgivaravgifter       | 11 857        | 15 176        |
| <b>Summa</b>              | <b>60 257</b> | <b>65 380</b> |

Föreningen har haft anställda.

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                              | 2023           | 2022           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 936 855        | 358 487        |
| Övriga räntekostnader        | 0              | 181            |
| <b>Summa</b>                 | <b>936 855</b> | <b>358 668</b> |

| NOT 12, BYGGNAD OCH MARK                      | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 33 927 828        | 33 927 828        |
| Årets inköp                                   | -375              | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>33 927 453</b> | <b>33 927 828</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -7 134 140        | -6 768 947        |
| Årets avskrivning                             | -242 997          | -365 193          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-7 377 137</b> | <b>-7 134 140</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>26 550 316</b> | <b>26 793 688</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>24 408 000</i> | <i>24 408 000</i> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 33 889 000        | 33 889 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 30 000 000        | 30 000 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>63 889 000</b> | <b>63 889 000</b> |

| NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER      | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>  |                |                |
| Ingående                              | 53 530         | 13 795         |
| Inköp                                 | 0              | 39 735         |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>53 530</b>  | <b>53 530</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>        |                |                |
| Ingående                              | -15 782        | -13 795        |
| Avskrivningar                         | -7 944         | -1 987         |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-23 726</b> | <b>-15 782</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>29 804</b>  | <b>37 748</b>  |

#### NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                                | 2023-12-31     | 2022-12-31       |
|--------------------------------|----------------|------------------|
| Skattekonto                    | 8 734          | 8 444            |
| Skattefordringar               | 7 462          | 9 842            |
| Momsavräkning                  | 0              | 178 815          |
| Klientmedel                    | 0              | 839 619          |
| Övriga kortfristiga fordringar | 5 519          | 5 519            |
| Transaktionskonto              | 284 811        | 0                |
| Borgo räntekonto               | 532 807        | 1 042 993        |
| <b>Summa</b>                   | <b>839 333</b> | <b>2 085 232</b> |

#### NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                        | 2023-12-31    | 2022-12-31   |
|------------------------|---------------|--------------|
| Förutbetalda kostnader | 2 327         | 6 600        |
| Upplupna intäkter      | 14 958        | 0            |
| <b>Summa</b>           | <b>17 285</b> | <b>6 600</b> |

#### NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2023-12-31 | Skuld<br>2023-12-31 | Skuld<br>2022-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| SEB                   | 2024-05-28               | 4,58 %                  | 2 411 400           | 2 411 000           |
| SEB                   | 2024-05-28               | 4,58 %                  | 1 861 400           | 1 861 400           |
| SEB                   | 2030-01-28               | 1,31 %                  | 7 808 333           | 7 808 333           |
| SEB                   | 2024-01-28               | 4,47 %                  | 8 433 333           | 8 433 333           |
| SEB                   | 2024-01-28               | 4,47 %                  | 8 433 333           | 8 433 333           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>28 947 799</b>   | <b>28 947 799</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 21 139 466          | 21 264 466          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 947 799 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

#### NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                  | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Uppl kostn räntor                | 20 616         | 16 801         |
| Uppl kostnad arvoden             | 48 300         | 48 300         |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 15 176         | 15 176         |
| Förutbet hyror/avgifter          | 250 570        | 204 488        |
| <b>Summa</b>                     | <b>334 662</b> | <b>284 765</b> |

#### NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

31 123 200

2022-12-31

31 123 200

#### NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Malmö 2024-05-15

Ort och datum



Niklas Ekman  
Ordförande



Berdice Baker  
Styrelseledamot



Ingrid Margareta Nilsson  
Styrelseledamot



Johan Iversen  
Styrelseledamot



Kristian Levy  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-05-12



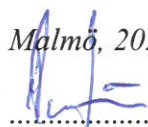
Per Jönsson  
Revisor

## Revisionsberättelse för Brf Hälsingör 2023

Vid granskning av Brf Hälsingör räkenskaper för tiden 2023-01-01 till 2023-12-31 har vi funnit dessa i god ordning, intäkter och kostnader är styrkta med verifikationer, den kontanta kassan och det kvarstående värdet på bank och postgiro har kontrollerats och vid årsredovisningen har föreningens värdehandlingar uppvisats.

Mot förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt enligt förda protokoll finns enligt oss endast ingen anledning till anmärkning. Därför föreslår vi årsmötet att bevilja avgående styrelse ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Malmö, 2024-05-21



Per Jönsson