

Årsredovisning för

HSB Brf Vikingstrand i Helsingborg

716438-4070

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Vikingstrand i Helsingborg, 716438-4070 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Från och med år 2014 upprättas årsredovisningen enligt regelverket K3 (K=kategori).

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 1993 och har sitt säte i Helsingborg. Föreningen äger fastigheten Ratten 6 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter. Fastigheten har adress: Drottninggatan 248-252.

Föreningen har 38 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 3 009 m².

Till lägenheterna ingår en garageplats per hushåll. Föreningen har också 3 gästparkeringar.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

2 rum & kök,	9 st
3 rum & kök,	19 st
4 rum & kök,	9 st
5 rum & kök,	1 st

Byggnaden har under året varit fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar, föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Stadageenlig fastighetsbesiktning är genomförd 2023-08-14 av WBPAB tillsammans med delar av styrelsen. Underhållsplanen har genomgått och konstaterats gälla även i fortsättningen.

Under året har laddstolpar installerats och vidare har föreningen arbetat med planering för kommande fasadrenovering.

För de närmsta åren planeras:

Målning entréplan, målning trapphus, slipning av golv i entré och trapphus.

Renovering av fasader.

Renovering av tak, fönster, dörrar och balkonger

Utbyte av hissar.

Ekonomi

Årets resultat blev cirka 648 000 kr jämfört med cirka 805 000 kr föregående år.

Avgiftshöjningar med 4% fr o m 2024-01-01

Föreningsfrågor

Extra föreningsstämma hölls 2023-02-23 för beslut om förslag på laddningstjänst. Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01.

Vid årets slut var styrelsens ledamöter Lennart Johansson (ordförande), Kerstin Birgit Wahlström, Eva Svedbrant, Håkan Holmer, Enes Alisa och Helen Arvidsson.

Revisorer har varit Ola Nordstedt, vald vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Information, aktiviteter och mål

Under året har fyra medlemsblad "Vikingabladet" distribuerats. Vikingabladet kompletterar föreningens hemsida som uppdateras kontinuerligt. Hemsidan innehåller en samlad information om föreningen.

Föreningen har följande mål för sin verksamhet:

- Att bevara fastighetens värde
- Att vara en bra fastighetsägare
- Att stärka föreningens identitet på bostadsmarknaden
- Att öka överlåtelsevärden mer än likvärdiga föreningar
- Att ha en stabil avgiftsutveckling över tiden

Målen ska uppnås genom:

- Aktivt arbete med långsiktigt och förebyggande underhåll
- Att beakta behov av god tillgänglighet, till exempel i anslutning till entréer, slussar, och hissar
- Aktivt arbete för god och fortlöpande dialog med föreningens medlemmar i syfte att tillvarata tankar, idéer och initiativ för en bra boendemiljö. Dialog kan ske till exempel genom återkommande tillfällen där enskilda medlemmar kan träffa representanter för styrelsen.
- Att stödja medlemmarnas gemensamma aktiviteter, till exempel genom tillgång till Fiskarstugan.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har tre överlåtelse skett (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 55 och vid räkenskapsårets slut var det 52. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger fler lägenheter har man ändå bara en röst.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	3 571	3 569	3 573	3 569
Resultat efter finansiella poster (tkr)	648	805	706	941
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	1 080	1 108	848	824
Soliditet (%)	65	64	60	58
Årsavgift (kr/kvm)	1 183	1 183	1 183	1 183
Energikostnad el, värme och vatten (kr/kvm)	192	174		
Skuldsättning (kr/kvm)	3 990	4 176	4 694	5 042
Skuldsättning (kr/kvm) upplåten med bostadsrätt	3 990			
Sparande (kr/kvm)	609			
Överlåtelsevärde (kr/kvm)*	50 615	53 391	45 060	40 800
Räntekänslighet	3%			

Från och med 2023 har flerårsöversikten kompletterats med nya obligatoriska nyckeltal.

Resultat efter disposition tar hänsyn till framtida planerade underhållskostnader enligt underhållsplan. Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Nyckeltal (kr/kvm) beräknas utifrån total bostadsyta på 3009 kvm.

I årsavgiften ingår värme, vatten och tv-avgift, men inte hushållsel.
Överlåtelsevärden visar snittpris för sålda bostadsrätter under året.

Sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll minus övriga intäkter som är av engångskaraktär som inte är en del av den normala verksamheten (t ex elstöd) fördelat på fastighetens totala yta.

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

Förändring Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	11 336 812	1 475 200	2 992 945	6 412 034	805 143
Disposition enligt stämmobeslut				805 143	-805 143
Till fond för yttre underhåll			93 000	-93 000	
Från fond för yttre underhåll			-525 134	525 134	
Årets resultat					647 667
Vid årets slut	11 336 812	1 475 200	2 560 811	7 649 311	647 667

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	647 667	805 143
Från fond för yttre underhåll*	525 134	395 502
Till fond för yttre underhåll**	-93 000	-93 000
Resultat efter disposition av underhåll	1 079 801	1 107 645

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

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

Disposition av föreningens resultat

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	7 649 311
Årets resultat	647 667
Balanseras i ny räkning	8 296 978

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		3 571 480	3 569 380
Övriga rörelseintäkter		58 995	9 719
Summa rörelsens intäkter		3 630 475	3 579 099
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-1 286 254	-1 242 095
Planerat underhåll		-525 134	-395 502
Övriga externa kostnader	3	-165 572	-144 789
Personalkostnader och arvoden	4	-73 291	-74 365
Avskrivningar		-718 948	-753 870
Summa rörelsens kostnader		-2 769 199	-2 610 621
Rörelseresultat		861 276	968 478
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 973	1 585
Räntekostnader och liknande resultatposter		-217 582	-164 920
Summa finansiella poster		-213 609	-163 335
Resultat efter finansiella poster		647 667	805 143
Årets resultat		647 667	805 143

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	33 312 536	34 031 484
Pågående arbete		804 990	-
Summa materiella anläggningstillgångar		34 117 526	34 031 484
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		34 118 026	34 031 984
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 875	-
Övriga fordringar	7	64 558	23 456
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		2 174 155	2 128 211
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	58 265	49 568
Summa kortfristiga fordringar		2 298 853	2 201 235
<i>Kassa och bank</i>	9	14 188	9 238
Summa omsättningstillgångar		2 313 041	2 210 473
SUMMA TILLGÅNGAR		36 431 067	36 242 457

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		11 336 812	11 336 812
Upplåtelseavgifter		1 475 200	1 475 200
Fond för yttre underhåll		2 560 811	2 992 945
Summa bundet eget kapital		15 372 823	15 804 957
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		7 649 311	6 412 034
Årets resultat		647 667	805 143
Summa fritt eget kapital		8 296 978	7 217 177
Summa eget kapital		23 669 801	23 022 134
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	9 120 000	8 775 000
Summa långfristiga skulder		9 120 000	8 775 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	2 885 000	3 790 000
Leverantörsskulder		226 914	225 259
Aktuella skatteskulder		8 722	8 326
Övriga skulder		-	7 467
Fond för inre underhåll		41 861	41 861
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	478 769	372 410
Summa kortfristiga skulder		3 641 266	4 445 323
Summa skulder		12 761 266	13 220 323
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 431 067	36 242 457

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	647 667	805 143
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	718 948	753 870
	<u>1 366 615</u>	<u>1 559 013</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 366 615	1 559 013
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-51 674	-5 687
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	100 943	54 614
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 415 884	1 607 940
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-804 990	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-804 990	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-560 000	-1 560 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-560 000	-1 560 000
Årets kassaflöde	50 894	47 940
Likvida medel vid årets början	2 137 449	2 089 509
Likvida medel vid årets slut	2 188 343	2 137 449

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 byggnad sker en viktad avskrivning, baseras på komponenternas respektive värde i en ny modell.

<i>Följande avskrivningsprocent tillämpas:</i>	<i>%</i>
-Byggnader	1,53
-Passagesystem	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, t ex avkastning på en del placeringar.

Nedskrivning av anläggningstillgångar

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

Not 1 Rörelsens intäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	3 560 280	3 560 280
Hyror	11 200	9 100
	<u>3 571 480</u>	<u>3 569 380</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	58 995	9 719
	<u>58 995</u>	<u>9 719</u>
Summa	3 630 475	3 579 099

I årsavgift ingår värme, vatten och tv-avgift, men inte hushållsel.

Not 2 Drift

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
El & uppvärmning	492 210	452 980
Vatten	84 471	70 640
Renhållning	82 150	69 458
Löpande underhåll	187 144	220 255
Fastighetsservice	287 629	284 555
Fastighetsförsäkring	43 114	40 078
Kommunikation	26 080	20 673
Fastighetsskatt	83 456	83 456
Summa	1 286 254	1 242 095

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förvaltningskostnader	111 792	101 203
Arvode extern revisor	11 000	11 375
Medlemsavgifter	42 778	32 210
Summa	165 570	144 788

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Lön	2 500	2 500
Styrelsearvoden	49 300	52 500
Föreningsvald revisor	7 833	5 250
Övriga arvoden	1 500	1 500
Sociala kostnader	12 158	12 615
Summa	73 291	74 365

Föreningen har inte haft anställda under året eller förra året. Lön avser arvode till stugvärd.

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	45 989 029	45 989 029
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	45 989 029	45 989 029
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 597 545	-13 843 675
- Årets avskrivningar	-718 948	-753 868
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 316 493	-14 597 543
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 640 000	2 640 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 640 000	2 640 000
Utgående redovisat värde	33 312 536	34 031 486
varav byggnader	30 672 536	31 391 484
varav mark	2 640 000	2 640 000

Pågående nyanläggning

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	-	-
Årets anskaffningar	804 990	-
Vid årets slut	804 990	-

Avser elbilsaddning

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	44 000 000	26 000 000	70 000 000
Hyreshus lokaler	2 600 000	-	2 600 000
Summa	46 600 000	26 000 000	72 600 000

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 7 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	64 558	23 456
Summa	64 558	23 456

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring	49 437	43 114
Tele2	5 123	-
Bredband 2	3 705	6 454
Summa	58 265	49 568

Not 9 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	14 188	9 238
Summa	14 188	9 238

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek	3,91%	2028-06-01	2028-06-01	3 230 000	-
Stadshypotek	2,47%	2027-03-30	2027-03-30	3 385 000	3 525 000
Stadshypotek	0,81%	2025-09-30	2025-09-30	2 965 000	3 105 000
Stadshypotek	0,71%	2024-07-30	2024-07-30	2 425 000	2 525 000
Stadshypotek	1,05%	2023-06-01	2023-06-01	-	3 410 000
Summa				12 005 000	12 565 000

varav kortfristig del	2 885 000	3 790 000
varav långfristig del	9 120 000	8 775 000

Beräknad amortering för nästa år och lån som förfaller inom ett år betraktas som kortfristiga skulder (enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7). Med nuvarande amorteringstakt har befintlig låneskuld minskat till cirka 11,3 miljoner kr om fem år.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	42 680 000	42 680 000
varav i eget förvar	-12 502 000	-12 502 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	30 178 000	30 178 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Elavgifter	6 630	-
Fjärrvärmeavgift	62 634	-
Övriga kostnader	5 063	-
Arvode BoRevision AB	11 000	11 000
Arvode styrelse, revisor & stugvärd	79 841	75 347
Räntekostnader lån	13 044	5 872
Förutbetalda avgifter och hyror	300 557	280 191
Summa	478 769	372 410

Underskrifter

Denna årsredovisning är digital signerad av styrelsen den dagen som framgår av våra underskrifter
Helsingborg,

Lennart Johansson

Kerstin Birgit Wahlström

Eva Svedbrant

Håkan Holmer

Enes Alisa

Helen Arvidsson

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

Ola Nordstedt
Av föreningen vald revisor

Thaha Osman
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557516113370

Dokument

198 sign Vikingstrand 2023.pdf
Huvuddokument
13 sidor
Startades 2024-04-25 11:07:41 CEST (+0200) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2024-05-20 11:29:32 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

Lennart Johansson (LJ)
luj@luj.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LENNART JOHANSSON"
Signerade 2024-05-05 12:20:53 CEST (+0200)

Kerstin Wahlström (KW)
kerstin.wahlstroem@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KERSTIN WAHLSTRÖM"
Signerade 2024-04-25 21:03:20 CEST (+0200)

Eva Svedbrant (ES)
evaoanderspavik@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva
Svedbrant"
Signerade 2024-04-27 20:55:03 CEST (+0200)

Håkan Holmer (HH)
hakanholmer@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Håkan Holmer"
Signerade 2024-04-25 22:06:07 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557516113370

Helen Arvidsson (HA)
helen@fikaberga.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"INGRID LILLIE HELEN ARVIDSSON"
Signerade 2024-05-06 12:51:49 CEST (+0200)

Enes Alisa (EA)
alisa.enes@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Enes
Alisa"
Signerade 2024-04-26 16:27:00 CEST (+0200)

Ola Nordstedt (ON)
olanordstedt@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "OLA
NORDSTEDT"
Signerade 2024-05-16 19:08:27 CEST (+0200)

Thaha Osman (TO)
thaha.osman@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"THAHA OSMAN"
Signerade 2024-05-20 11:29:32 CEST (+0200)

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>

