



ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Pålsjögården

DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen och det är styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna för bostäderna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

Vad går årsavgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en årsavgift till föreningen, vilket aviseras till dig som en månadsavgift. De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater) och ventilation.

Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida hsbnvs.se.



HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i de avtal som styrelsen har tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning.

I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrätts-

föreningar och fastighetsbolag med drygt 10 000 lägenheter.

Vi vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs juridiska rådgivning som är öppen vardagar klockan 9-16 på telefon 0771-472 472. På vår hemsida hsbnvs.se hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Pålsjögården, org.nr 769635-2629, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens fastighet

Bostadsrättsföreningen bildades 2017-07-05 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag och har sitt säte i Helsingborg. Föreningen förvärvade fastigheten Klocktornet 3 2018-10-26.

Inflyttning påbörjades i slutet av september 2019. Föreningen har 11 bostadsrättslägenheter, 11 utvändiga markparkeringar samt en gäst/hcp-plats. Total BOA är på ca 1408 kvm.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

5 rum & kök, 128 kvm: 11 st

Förvaltningen av föreningen har skötts av HSB Nordvästra Skåne.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Folksam, föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har installerat laddboxar till samtliga lägenheter. Bidrag från Naturvårdsverket har erhållits motsvarande halva investeringskostnaden av laddstolpar.

Avgifterna höjs med 5 % den 1 januari 2023

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Både vid räkenskapsårets början och slut var medlemsantalet 21. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 juni 2022.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Jörgen Cigén, ordförande
Emma Kangas
Charlene Holmström

Viktor Dencker har varit suppleant.

Revisor har varit BoRevision i Sverige AB.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	745	737	737	184
Årets resultat, tkr	-99	-36	-33	15
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	-192	-78	-75	-27
Soliditet (%)	68%	68%	68%	68%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	550	545	545	545
Drift (kr/kvm)	204	163	190	-
Lån, kr/kvm	11 000	11 079	11 158	11 237
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	30 840	27 559	-	-

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.
Överlåtelsevärde visar snittpris för sålda bostadsrätter under året. Värdet redovisas ej om det endast är 1 överlåtelse.

Förändring av eget kapital

	Medlems insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställd BR	33 520 000	126 720	-142 257	-35 702
Disposition enligt stämmobeslut			-35 702	35 702
Från fond för yttre underhåll		-40 760	40 760	
Till fond för yttre underhåll		133 000	-133 000	
Årets resultat				-99 279
Vid årets slut	33 520 000	218 960	-270 199	-99 279

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Årets resultat	-99 279	-35 702
Från fond för yttre underhåll*	40 760	-
Till fond för yttre underhåll**	-133 000	-42 240
Resultat efter disposition av underhåll	-191 519	-77 942

* Ska motsvara årets kostnad för planerat underhåll

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

Förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-270 199
Årets resultat	-99 279
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	-369 478

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	744 876	737 484
Övriga rörelseintäkter	2	29 304	32 841
Summa rörelseintäkter		774 180	770 325
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-286 659	-227 603
Övriga externa kostnader	4	-65 230	-68 482
Personalkostnader och arvoden	5	-32 089	-41 145
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-338 007	-321 407
Summa rörelsekostnader		-721 985	-658 637
Rörelseresultat		52 195	111 688
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		876	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-152 350	-147 390
Summa finansiella poster		-151 474	-147 390
Resultat efter finansiella poster		-99 279	-35 702
Resultat före skatt		-99 279	-35 702
Årets resultat		-99 279	-35 702

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	48 423 827	48 595 834
Summa materiella anläggningstillgångar		48 423 827	48 595 834
Summa anläggningstillgångar		48 423 827	48 595 834
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	41 560	60
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		50 184	-
Summa kortfristiga fordringar		91 744	60
<i>Kassa och bank</i>		508 693	609 667
Summa omsättningstillgångar		600 437	609 727
SUMMA TILLGÅNGAR		49 024 264	49 205 561

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		33 520 000	33 520 000
Fond för yttre underhåll		218 960	126 720
Summa bundet eget kapital		33 738 960	33 646 720
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-270 199	-142 257
Årets resultat		-99 279	-35 702
Summa fritt eget kapital		-369 478	-177 959
Summa eget kapital		33 369 482	33 468 761
<i>Långfristiga skulder</i>	8		
Skulder till kreditinstitut		10 094 488	15 488 432
Summa långfristiga skulder		10 094 488	15 488 432
<i>Kortfristiga skulder</i>	8		
Skulder till kreditinstitut		5 393 944	110 944
Leverantörsskulder		51 902	26 293
Övriga skulder	9	3 181	3 181
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		111 267	107 950
Summa kortfristiga skulder		5 560 294	248 368
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 024 264	49 205 561



Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Typ av plan</i>	<i>Antal år</i>
- Byggnader	Rak	120 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärdet där inget annat anges.

Inkomstskatt

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

Not 1 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	744 876	737 484
Summa	744 876	737 484

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Övriga avgifter	29 304	32 841
Summa	29 304	32 841

Övriga avgifter avser avgifter för trippelplay.

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ei	17 477	14 971
Vatten	73 493	37 861
Renhållning	27 924	23 195
Fastighetsservice	43 714	64 330
Försäkring	3 935	10 733
Kommunikation	29 500	29 500
Löpande underhåll	15 730	47 013
Löpande underhåll, anslutningsavg Öresundskraft	34 125	-
Planerat underhåll	40 761	-
Summa	286 659	227 603

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Arvode revisorer	11 000	15 250
Förvaltningskostnader	52 316	51 054
Medlemsverksamhet	1 914	2 178
Summa	65 230	68 482

Förvaltningskostnader avser bland annat ekonomisk och administrativ förvaltning, kreditupplysningar, diverse inköp, kostnader för stämma/styrelsemöten och övriga administrativa tjänster.

Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	24 501	31 291
Sociala avgifter	7 588	9 854
Summa	32 089	41 145

Arvode till styrelse bokat enligt stämmobeslut.

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	38 568 824	38 568 824
Årets anskaffning	166 000	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	38 734 824	38 568 824
Ingående avskrivningar	-723 166	-401 759
Årets avskrivningar	-338 007	-321 407
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 061 173	-723 166
Ingående anskaffningsvärde mark	10 750 176	10 750 176
Utgående anskaffningsvärde mark	10 750 176	10 750 176
Utgående redovisat värde byggnader och mark	48 423 827	48 595 834
<i>Fördelning:</i>		
Byggnad	37 673 651	37 845 658
Mark	10 750 176	10 750 176

Föreningen redovisar enligt regelverket K2. Byggnaderna skrivs av enligt en rak plan på 120 år.
Årets investering är laddstolpar

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Småhus	16 929 000	5 830 000	22 759 000
Summa	16 929 000	5 830 000	22 759 000

Not 7 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Momsfordran	41 500	-
Skattekonto	60	60
Summa	41 560	60

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek	0,90%	2026-06-30	2026-06-30	5 283 000	5 283 000
Stadshypotek	0,87%	2023-09-30	2023-09-30	5 283 000	5 283 000
Stadshypotek	1,15%	2027-09-30	2027-09-30	4 922 432	5 033 376
Summa				15 488 432	15 599 376
varav kortfristig del				5 393 944	110 944
varav långfristig del				10 094 488	15 488 432

Lån som förfaller under nästa räkenskapsår är enligt SrfU8 att betrakta som kortfristiga lån och har därför bokats om i bokslutet. Beräknad amortering för nästa år är också att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 14 933 712 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Uttagna pantbrev i fastighet	16 000 000	15 849 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	16 000 000	15 849 000

Not 9 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga skulder	3 181	3 181
Summa	3 181	3 181

Underskrifter

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

Helsingborg

Jörgen Cigén

Charlene Holmström

Emma Kangas

Vår revisionsberättelse har lämnats digitalt

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB

Verifikat

Transaktion 09222115557495249853

Dokument

895 Pålsjögården utkast ÅR 2022 ny digital sign.pdf
Huvuddokument
10 sidor
Startades 2023-06-21 11:22:55 CEST (+0200) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2023-06-29 14:16:14 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerande parter

Jörgen Cigen (JC)
jorgen.cigen@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Jörgen Sigfrid Cigén"
Signerade 2023-06-21 15:50:43 CEST (+0200)

Emma Kangas (EK)
emmajkangas@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"EMMA KANGAS"
Signerade 2023-06-29 14:04:32 CEST (+0200)

Charlene Holmström (CH)
charleneholmstrom@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Charlene Cecilia Maria Holmström"
Signerade 2023-06-21 21:16:41 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2023-06-29 14:16:14 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557495249853

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>



ORDLISTA

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat

resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. En HSB-bostadsrättsförening har oftast sina likvida medel hos den regionala HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus. Avsättningen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne