

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Brf Hallen 9

769619-4567





---

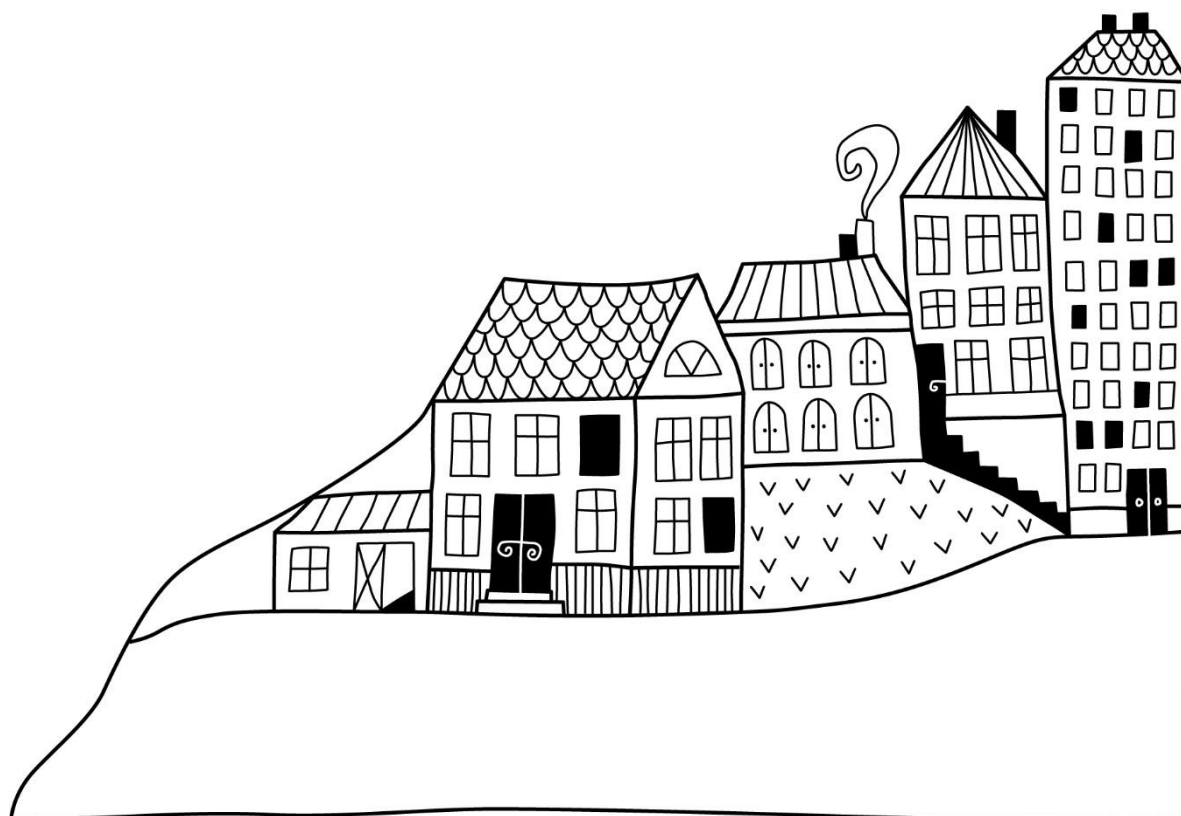
# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Hallen 9 får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-10-20. För 2023 gällde stadgar från 2017-02-23. Nya stadgar har antagits per 2024-03-01.

Föreningen har sitt säte i Helsingborg kommun.

Årets resultat är sämre än föregående års främst pga högre räntekostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 20% till 16%.

Kommande verksamhetsår har föreningen fyra lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 59 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 65 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hallen 9 i Helsingborg kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 8 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1898. Fastighetens adress är Tågagatan 8.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	1	
2 rum och kök	7	

Total tomtarea	265 m <sup>2</sup>
<b>Bostäder bostadsrätt</b>	493 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	493 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	10 505 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	10 505 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

#### **Föreningen har ingått följande avtal**

<b>Leverantör</b>	<b>Avtal</b>
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning och administration
Öresundskraft AB	Elhandelsavtal
Tele 2 Sverige AB	Kabel-TV

#### **Teknisk status**

##### **Underhållsplan:**

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2016 och visar på ett underhållsbehov på 586 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 59 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 70 tkr, 92 kr/m<sup>2</sup>.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Camilla Hasselgren	Ordförande	2025
Matilda Sehlin	Ledamot	2025
Mats Värbrand	Ledamot	2024

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Carolin Nilsson	Suppleant	2024

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Lennart Klingberg	Förtroendevald revisor	2024

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Linnea Ohlsson	2024

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 12 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 12 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 7 % och därefter 2023-07-01 när den höjdes med 8%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 752 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

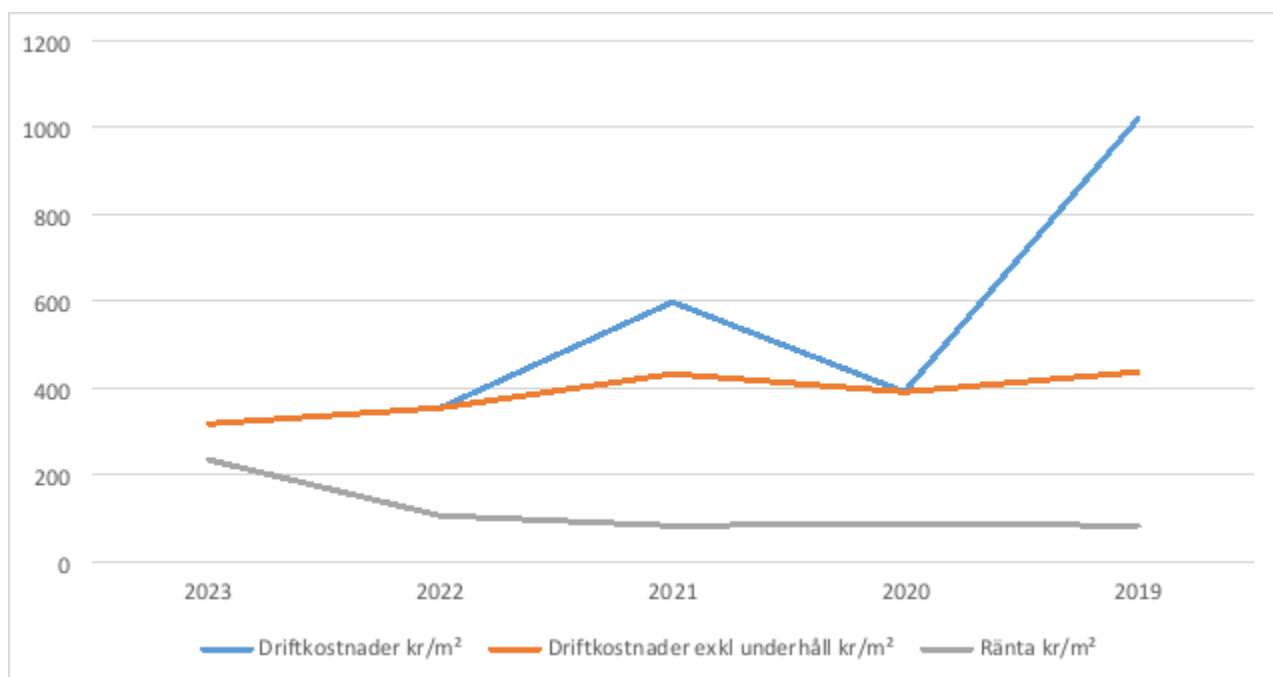
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelse av bostadsrätter skett.

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	371	329	327	327	323
Rörelsens intäkter	382	335	342	330	328
Resultat efter finansiella poster*	6	-7	-103	-24	-352
Årets resultat	6	-7	-103	-24	-352
Resultat exkl avskrivningar	65	52	-44	35	-283
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-5	-5	-64	15	-303
Balansomslutning	10 045	10 045	10 027	10 149	10 156
Årets kassaflöde	39	86	-65	51	-295
Soliditet %*	67	67	67	67	67
Likviditet %	16	20	17	19	639
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97	98	96	99	99
Avgifts- hyresbortfall %	-	-	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	752	667	663	663	656
Driftkostnader kr/kvm	314	354	598	391	1 020
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	314	354	433	391	436
Energikostnad kr/kvm*	186	196	215	192	204
Underhållsfond kr/kvm	257	115	0	41	0
Reservering till underhållsfond kr/kvm	142	115	41	41	41
Sparande kr/kvm*	131	106	76	71	10
Ränta kr/kvm	236	104	81	88	80
Skuldsättning kr/kvm*	6 648	6 648	6 648	6 648	6 648
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 648	6 648	6 648	6 648	6 648
Räntekänslighet %*	8,8	10,0	10,0	10,0	10,1

\* obligatoriska nyckeltal



## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	7 300 078	550 869	0	56 800	-1 221 011	-6 773
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-6 773	6 773
Reservering underhållsfond				70 000	-70 000	
Årets resultat						5 913
<b>Vid årets slut</b>	<b>7 300 078</b>	<b>550 869</b>	<b>0</b>	<b>126 800</b>	<b>-1 297 784</b>	<b>5 913</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 227 784
Årets resultat	5 913
Årets fondreservering enligt stadgarna	-70 000
<b>Summa</b>	<b>-1 291 871</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 1 291 871

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	370 830	328 900
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 436	6 349
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>382 266</b>	<b>335 249</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-154 923	-174 460
Övriga externa kostnader	Not 5	-51 561	-57 320
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-58 850	-58 850
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-265 333</b>	<b>-290 629</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>116 932</b>	<b>44 619</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 430	2 951
Räntekostnader och liknande resultatposter		-119 449	-54 344
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-111 020</b>	<b>-51 392</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>5 913</b>	<b>-6 773</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>5 913</b>	<b>-6 773</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 6	9 505 638	9 564 488
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>9 505 638</b>	<b>9 564 488</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 505 638</b>	<b>9 564 488</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		60	60
Övriga fordringar	Not 7	12 227	7 981
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	15 025	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>27 312</b>	<b>8 041</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 9	511 994	472 501
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>511 994</b>	<b>472 501</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>539 306</b>	<b>480 542</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>10 044 944</b>	<b>10 045 029</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	7 850 947	7 850 947	
Fond för yttre underhåll	126 800	56 800	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>7 977 747</b>	<b>7 907 747</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-1 297 784	-1 221 011	
Årets resultat	5 913	-6 773	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-1 291 871</b>	<b>-1 227 784</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>6 685 876</b>	<b>6 679 963</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	0	960 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>960 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	3 277 368	2 317 368
Leverantörsskulder		15 025	0
Skatteskulder		1 621	1 141
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	65 055	86 557
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 359 069</b>	<b>2 405 066</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>10 044 944</b>	<b>10 045 029</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Tillkommande utgifter	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	370 830	328 900
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>370 830</b>	<b>328 900</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	3 926	2 657
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	5	4
Övriga rörelseintäkter	7 505	3 688
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>11 436</b>	<b>6 349</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Reparationer	0	-25 890
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-12 712	-12 152
Försäkringspremier	-7 595	-6 792
Kabel- och digital-TV	-10 883	-9 868
Förbrukningsinventarier	-7 046	0
Vatten	-26 374	-22 690
Fastighetsel	-13 684	-17 342
Uppvärmning	-51 820	-56 766
Sophantering och återvinning	-23 917	-22 959
Förvaltningsarvode drift	-893	0
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-154 923</b>	<b>-174 460</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-35 774	-34 861
Arvode, yrkesrevisorer	-6 000	-6 000
Övriga förvaltningskostnader	-4 649	-1 669
Kreditupplysningar	-1 028	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-525	-2 657
Bankkostnader	-1 708	-2 100
Övriga externa kostnader	-1 876	-10 033
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-51 561</b>	<b>-57 320</b>

**Not 6 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	6 874 949	6 874 949
Mark	3 325 000	3 325 000
Anslutningsavgifter	105 873	105 873
	<b>10 305 822</b>	<b>10 305 822</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>10 305 822</b>	<b>10 305 822</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-635 461	-576 612
Anslutningsavgifter	-105 873	-105 873
	<b>-741 334</b>	<b>-682 485</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-58 850	-58 850
Årets avskrivning anslutningsavgifter	0	0
	<b>-58 850</b>	<b>-58 850</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-800 184</b>	<b>-741 334</b>
--	-----------------	-----------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

## Varav

Byggnader	6 180 638	6 239 488
Mark	3 325 000	3 325 000
Anslutningsavgifter	0	0

## Taxeringsvärden

Bostäder	6 200 000	6 200 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>10 505 000</b>	<b>10 505 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>6 200 000</i>	<i>6 200 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 305 000</i>	<i>4 305 000</i>

## Not 7 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	12 227	7 981
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>12 227</b>	<b>7 981</b>

## Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	12 167	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	2 858	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>15 025</b>	<b>0</b>

## Not 9 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	355	355
Bankmedel	317 166	309 054
Transaktionskonto	194 474	163 091
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>511 994</b>	<b>472 501</b>

## Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	3 277 368	3 277 368
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 277 368	-2 317 368
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>960 000</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.



Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	4,82%	2023-12-21	960 000,00	-960 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	4,82%	2024-02-28	960 000,00	0,00	0,00	960 000,00
SWEDBANK	4,81%	2024-03-28	0,00	960 000,00	0,00	960 000,00
SWEDBANK	5,26%	2024-04-28	397 368,00	0,00	0,00	397 368,00
SWEDBANK	4,37%	2024-10-25	960 000,00	0,00	0,00	960 000,00
<b>Summa</b>			<b>3 277 368,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3 277 368,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen inte amortera.

*Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi samtliga Swedbank lån som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.*

#### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	16 380	12 361
Upplupna elkostnader	0	3 021
Upplupna vattenavgifter	2 238	1 926
Upplupna värmekostnader	14 590	14 494
Upplupna kostnader för renhållning	23 917	0
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	1 930	0
Upplupna revisionsarvoden	6 000	6 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	22 959
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	0	25 796
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>65 055</b>	<b>86 557</b>

Not Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	5 450 000	5 450 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

#### Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

## Styrelsens underskrifter

---

Ort och datum

Camilla Hasselgren  
*Ordförande*

Mats Värbrand  
*Ledamot*

Mathilda Sehlin  
*Ledamot*

---

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

---

Lennart Klingberg  
Revisor



**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 19 pages before this page

Dokumentet inneholder 19 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 19 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 19 sider før denne side

Detta dokument inneholder 19 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende