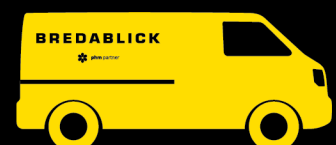


# Bostadsrättsföreningen Föreningsgatan 17-19

Årsredovisning 2024



**BREDABLICK**



# Bostadsrättsföreningen

## Föreningsgatan 17-19

Org.nr: 769612-0703

### Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Föreningsgatan 17-19, 769612-0703, med säte i Helsingborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom mot ersättning upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-02-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-08-03 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-27 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

#### **Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer**

Ordförande	Elisabet Pihlsgård	2026
Ledamot	Jan Nordvald Nielsen	2026
Ledamot	Mats Ingvarsson	2025
Ledamot	Sten Hansson	2025
Ledamot	Åsa Jyllard	2026
Suppleant	Kalle Joelsson	2025
Suppleant	Rasela Skrijelj	

#### **Vald t.o.m. föreningsstämman**

#### **Revisor**

Intern revisor	Annika Olsson
Extern revisor	Susanne Sahlman
	Tre Revisorer i Hbg AB

#### **Valberedning**

Valberedningen har bestått av Anna Ingelsson-Hansson och Ola Olsson.

#### **Firmateckning**

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



## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Helsingborg Wismar 17 i Helsingborgs kommun med därpå uppförd byggnad med 28 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1960. Fastighetens adress är Föreningsgatan 17.

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt samt 4 garageplatser och 9 parkeringsplatser med hyresrätt.

### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
6	11	2	5	4

Total tomtarea: 1 214 kvm

Total bostadsarea: 1 981 kvm

Total garagearea: 75 kvm

### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-12-23.

## Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

## Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Tele2
Elavtal avseende volym	Öresundskraft
Fjärrvärme	Öresundskraft
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal hissar	TK Elevator

## Reparationer och Underhåll

### Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 72 685 kr och planerat underhåll för 425 755 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2021-04-20 av A Granlund Underhållsplanering.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 348 400 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 173 kr per kvm.



Tidigare utfört underhåll	År
Nytt trädäck	2024
Byte till ledbelysning	2024
Omfogning fasad	2024
Målning trapphus	2023
Underhållsspolning	2023
Översyn av fasad	2023
Tvättutrustning	2022
Låssystem och eluttag	2022
Ventilation	2022
Ventilationsarbete	2021
Underhållsspolning	2019
Byte till ledbelysning	2019
Torktumlare samt torkaggregat	2019
Takreivering och fönsterbyte	2016
Balkongreivering, byte av balkongdörrar	2014
Stambyte	2007

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-13. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

### **Styrelsens ord**

Under våren kunde det planerade fasadarbetet genomföras och det orsakade inga större problem trots en del material på gården. Västra gaveln var i ganska dåligt skick, och lite arbete tillkom på den ursprungliga offerten. Vi avvaktar med att gå vidare då övriga sidor inte bedöms som akuta. Dock finns behovet inom 5-10 år.

Under året har vi som vanligt haft två fixardagar. Vid båda tillfällena har gjorts ett mycket gott jobb som sparar ett antal tusenlappar till föreningen. Detta till nytta för alla, trots att det endast är ett fåtal som sliter. Vid vårens fixardag bröts stora delar av det gamla trädäcket upp och forslades bort. Sista biten blev för svår med befintliga resurser och utan specialverktyg! Tungt arbete som i alla fall gynnades av bra väder!

Det gjorde också höstens fixardag då deltagarantalet till vår stora glädje var högre. Det grävdes och slets, hela rabatten på muren och båda rundlarna tömdes i stort sett på växter. Det var många och långa rötter.

När vi gjort vad vi kunde lades så småningom ett nytt trädäck, blev mycket snyggt. Nya växter planterades i rabatterna, till våren ska vi njuta av detta. Nu försöker vi hålla detta snyggt, inga extraväxter här och var. Rabatterna längs grannhusets staket och vårt trädäck får vara kvar som de är tills vidare.

Slutligen har vi bestämt oss för att höja avgifterna med 10% inför 2025 också. Räntorna går visserligen neråt igen, men till de räntesatser vi haft lär de inte komma. Höjningen förra året täckte inte alla kostnadsökningar, och att ge avkall på underhållsplanen är inte aktuellt. Under 2024 ökade våra räntekostnader med 12%, men då hade vi fortfarande något lån som inte förfallit och "drabbats" av den höjda räntan. Uppvärmningskostnaderna som är i samma storleksordning som räntekostnaderna ökade med 8%. Däremot har vi lyckats sänka kostnaderna för el och renhållning genom att investera i energisnålare produkter samt ändra lite i avfallsrutinerna. Dock är ju dessa kostnader totalt inte lika höga, men alla bäckar små....! Allt har tärt på våra reserver, och vi behöver skapa en buffert för att inte behöva ta upp nya lån om någon större reparation skulle behövas (hissen).



## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under året har 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 2 överlåtelser).

Under året har inga upplåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 1 upplåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 46 medlemmar.

6 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

5 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 47 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen har beslutat att höja årsavgifterna från 1 januari 2025 med 10 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-TV och bredband.



## Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	1 512	1 379	1 320	1 315
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 400	- 350	- 463	54
Sparande / kvm	109	118	128	162
Soliditet, %	69	70	60	60
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	729	657	582	571
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	96	94	87	86
Energikostnad / kvm	174	160	162	153
Ränta / kvm	111	100	62	56
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	3 558	3 653	4 948	5 044
Räntekänslighet	5	6	9	9

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

### Uppllysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.



## Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	19 862 077	660 471	- 2 817 414	- 349 749
Disposition enligt stämman			-349 749	349 749
Avsättning till underhållsfond		348 400	-348 400	
lanspråkstagande av underhållsfond		-425 755	425 755	
Årets resultat				- 399 724
<b>Vid årets slut</b>	<b>19 862 077</b>	<b>583 116</b>	<b>- 3 089 808</b>	<b>- 399 724</b>

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 3 167 163
Årets resultat före fondförändring	- 399 724
Årets avsättning till yttre fond	- 348 400
lanspråktagande ur yttre fond enligt beslut på stämma	425 755
<b>Summa över/underskott</b>	<b>- 3 489 532</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	- 3 489 532
<b>Totalt</b>	<b>- 3 489 532</b>

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



# Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	2	1 506 473	1 364 076
Övriga rörelseintäkter	3	5 969	15 145
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>1 512 442</b>	<b>1 379 221</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	4	-1 250 031	-1 143 881
Övriga kostnader	5	-189 795	-130 236
Personalkostnader	6	-69 089	-78 958
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-193 039	-192 972
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-1 701 954</b>	<b>-1 546 047</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-189 512</b>	<b>-166 826</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 570	19 689
Räntekostnader och liknande resultatposter		-227 782	-202 612
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-210 212</b>	<b>-182 923</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-399 724</b>	<b>-349 749</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>-399 724</b>	<b>-349 749</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-399 724</b>	<b>-349 749</b>



# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8, 9	23 900 815	24 093 854
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>23 900 815</b>	<b>24 093 854</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>23 900 815</b>	<b>24 093 854</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		0	7 078
Övriga fordringar		5 603	6 530
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	120 130	53 153
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>125 733</b>	<b>66 761</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	11	412 704	781 788
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>412 704</b>	<b>781 788</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>538 437</b>	<b>848 549</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>24 439 252</b>	<b>24 942 403</b>



# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		19 862 077	19 862 077
Underhållsfond		583 116	660 471
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>20 445 193</b>	<b>20 522 548</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 089 808	-2 817 413
Årets resultat		-399 724	-349 749
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 489 532</b>	<b>-3 167 162</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>16 955 661</b>	<b>17 355 386</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Fastighetslån	12, 13	4 057 500	1 695 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 057 500</b>	<b>1 695 000</b>
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		<b>4 057 500</b>	<b>1 695 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	2 990 000	5 542 500
Leverantörsskulder		151 129	99 947
Skatteskulder		5 728	7 669
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	279 234	241 901
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 426 091</b>	<b>5 892 017</b>
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>3 426 091</b>	<b>5 892 017</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>24 439 252</b>	<b>24 942 403</b>



## Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	-189 512	-166 826
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	193 039	192 972
<b>Summa</b>	<b>3 527</b>	<b>26 146</b>
Erhållen ränta	17 570	19 689
Erlagd ränta	-227 782	-202 612
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-206 685</b>	<b>-156 777</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-58 972	-22 255
Minskning av rörelseskulder	86 573	82 012
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-179 084</b>	<b>-97 020</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Årets upplåtna lägenheter	0	2 558 590
Upptagna lån	0	4 390 000
Amortering av låneskulder	-190 000	-6 955 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-190 000</b>	<b>-6 410</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-369 084</b>	<b>-103 430</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>781 788</b>	<b>885 218</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>412 704</b>	<b>781 788</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

#### **Underhåll/underhållsfond**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

#### **Värderingsprinciper m.m.**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	35-120 år

### Not 2. Årsavgifter och hyror

#### **Årsavgifter**

Årsavgifter bostäder

**2024**

**2023**

1 444 872

1 302 156

#### **Hysesintäkter**

Hyror p-platser/garage

61 601

61 920

**Totalt årsavgifter och hyror**

**1 506 473**

**1 364 076**



### Not 3. Övriga rörelseintäkter

#### Övriga rörelseintäkter

Andrahandsuthyrningsavgifter  
Överlåtelseavgifter  
Övriga intäkter

2024	2023
0	2 619
4 299	0
1 670	12 526
<b>5 969</b>	<b>15 145</b>
<b>5 969</b>	<b>15 145</b>

#### Totalt övriga rörelseintäkter

I posten övriga intäkter ingår det under 2023 10 542 kr i form av elstöd.

### Not 4. Fastighetskostnader

#### Driftskostnader

El  
Uppvärmning  
Vatten och avlopp  
Avfallshantering  
Teknisk förvaltning  
Serviceavtal  
Besiktningkostnader  
Systematiskt brandskyddsarbete  
Snöröjning  
Bevakningskostnader  
Bredband  
Kabel-TV  
Abonnemang porttelefon/hisstelefon  
Försäkringar  
Förbrukningsmaterial  
Fastighetsavgift/fastighetsskatt

2024	2023
34 841	40 358
226 828	210 097
95 780	72 643
30 809	38 831
176 295	149 328
3 432	8 170
2 263	4 075
2 633	469
13 299	29 425
756	0
54 579	54 581
20 444	19 197
2 777	4 018
30 366	29 073
8 609	3 644
47 880	46 732
<b>751 591</b>	<b>710 641</b>

#### Reparationer

Huskropp  
Hiss  
Markytor  
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen  
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen  
Övrigt, gemensamma utrymmen  
VA & sanitet, installationer  
Värme, installationer

12 500	0
8 852	31 897
7 493	0
8 088	688
1 125	3 984
0	1 006
28 055	0
6 572	0
<b>72 685</b>	<b>37 575</b>

#### Planerat underhåll

Huskropp, övrigt  
Huskropp, fasader  
Armaturer, gemensamma utrymmen  
Övrigt, gemensamma utrymmen  
VA & sanitet, installationer

113 021	0
281 990	124 863
30 744	0
0	234 669
0	36 133
<b>425 755</b>	<b>395 665</b>
<b>1 250 031</b>	<b>1 143 881</b>

#### Totalt fastighetskostnader



## Not 5. Övriga kostnader

### Ekonomisk förvaltning

Förvaltningskostnader

2024

2023

83 099

97 867

### Revision

Revision

24 800

11 676

### Kommunikation

Tele och post

5 509

13 582

### Försäkringar och övriga riskkostnader

Jurist- och advokatkostnader

50 800

0

### Övriga kostnader

Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial

2 052

1 625

Bankkostnader

3 862

2 872

Hyra av anläggningstillgångar

335

0

IT-tjänster

17 790

1 014

Övriga externa kostnader

1 548

1 600

**25 587**

**7 111**

### Totalt övriga kostnader

**189 795**

**130 236**

## Not 6. Personalkostnader

### Löner och arvoden

Styrelsearvoden

2024

2023

57 300

52 500

### Övriga personalkostnader

Föreningsvald revisor

1 500

1 500

Valberedning

1 000

1 000

Sociala kostnader

9 289

23 958

**11 789**

**26 458**

### Totalt personalkostnader

**69 089**

**78 958**

## Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

### Avskrivningar

Byggnader

2024

2023

193 039

192 972

### Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

**193 039**

**192 972**



<b>Not 8. Byggnader och mark</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
Byggnader	20 567 476	20 567 476
Mark	5 883 534	5 883 534
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>26 451 010</b>	<b>26 451 010</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
Byggnader	- 2 357 156	- 2 164 184
Årets avskrivning på byggnader	- 193 039	- 192 972
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-2 550 195</b>	<b>-2 357 156</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>23 900 815</b>	<b>24 093 854</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	18 017 281	18 210 320
Mark	5 883 534	5 883 534
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader	21 551 000	21 551 000
Taxeringsvärde mark	16 473 000	16 473 000
	<b>38 024 000</b>	<b>38 024 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	37 800 000	37 800 000
Lokaler	224 000	224 000
	<b>38 024 000</b>	<b>38 024 000</b>
<b>Not 9. Ställda säkerheter</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	10 990 000	10 990 000
<b>Summa:</b>	<b>10 990 000</b>	<b>10 990 000</b>
<b>Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	120 130	53 153
<b>Summa</b>	<b>120 130</b>	<b>53 153</b>
<b>Not 11. Kassa och bank</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Transaktionskonto Handelsbanken	266 143	246 055
Företagskonto Swedbank	8 592	10 592
Företagskonto SEB	474	466
Företagskonto SBAB	137 495	524 675
<b>Summa</b>	<b>412 704</b>	<b>781 788</b>
<p>Transaktionskontot hos Handelsbanken avser ett klientmedelskonto och utgör i juridisk mening en fordran hos Bredablick Förvaltning. De regelverk som styr klientmedelskontot är dock av sådan karaktär att fordran i redovisningssammanhang kan ses som ett banktillgodohavande.</p>		
<b>Not 12. Förfall fastighetslån</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Förfaller inom ett år från balansdagen	2 990 000	5 542 500
Förfaller 2-5 år från balansdagen	2 662 500	240 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	1 395 000	1 455 000
<b>Summa</b>	<b>7 047 500</b>	<b>7 237 500</b>



### Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Fastighetslån SEB	2026-10-28	2,85 %	1 200 000	1 200 000
Fastighetslån SEB	2030-10-28	1,17 %	1 695 000	1 755 000
Fastighetslån SEB	2026-10-28	2,85 %	1 252 500	1 282 500
Fastighetslån SEB	2025-06-28	3,33 %	1 500 000	1 500 000
Fastighetslån SEB	2025-02-28	3,34 %	1 400 000	1 500 000
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>7 047 500</b>	<b>7 237 500</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-2 990 000	-5 542 500
			<b>4 057 500</b>	<b>1 695 000</b>

### Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	78 275	71 967
Upplupna räntekostnader	7 079	9 219
Förutbetalda intäkter	145 471	119 473
Upplupna revisionsarvoden	15 800	6 000
Upplupna driftskostnader	32 609	35 242
<b>Summa</b>	<b>279 234</b>	<b>241 901</b>



## Underskrifter

Helsingborg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

---

Elisabet Pihlsgård  
Ordförande

---

Jan Nordvald Nielsen  
Ledamot

---

Mats Ingvarsson  
Ledamot

---

Sten Hansson  
Ledamot

---

Åsa Jyllard  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

---

Annika Olsson  
Intern revisor

---

Tre Revisorer i Hbg AB  
Susanne Sahlman  
Extern revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
01.04.2025 15:09

SENT BY OWNER:  
Jonas Tengvall • 31.03.2025 14:20

DOCUMENT ID:  
r1ZL9OWupJl

ENVELOPE ID:  
BklGcu- aJx-r1ZL9OWupJl

DOCUMENT NAME:  
Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Föreningsgatan 17-19.pdf  
17 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Jan Nordvald Nielsen	Signed	31.03.2025 16:47	eID	Swedish BankID (DOB: 1951/08/31)
	Authenticated	31.03.2025 14:35	Low	
Kerstin Elisabet Pihlsgård	Signed	31.03.2025 17:36	eID	Swedish BankID (DOB: 1953/09/20)
	Authenticated	31.03.2025 15:29	Low	
ÅSA JYLLARD	Signed	31.03.2025 18:26	eID	Swedish BankID (DOB: 1950/03/11)
	Authenticated	31.03.2025 18:22	Low	
MATS KENNERT GUNNAR INGVARSSON	Signed	01.04.2025 10:37	eID	Swedish BankID (DOB: 1955/03/15)
	Authenticated	01.04.2025 10:32	Low	
Sten Åke Hansson	Signed	01.04.2025 11:20	eID	Swedish BankID (DOB: 1953/03/17)
	Authenticated	01.04.2025 11:18	Low	
SUSANNE SAHLMAN	Signed	01.04.2025 12:31	eID	Swedish BankID (DOB: 1963/04/03)
	Authenticated	01.04.2025 12:27	Low	
ANNIKA BERIT OLSSON	Signed	01.04.2025 15:09	eID	Swedish BankID (DOB: 1956/01/11)
	Authenticated	01.04.2025 15:08	Low	

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

## Till ordinarie föreningsstämma i Brf Föreningsgatan 17-19

För räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 avger jag härmed följande revisionsberättelse.

Jag har granskat föreningens räkenskaper, årsredovisning och styrelsens förvaltning.

Jag har granskat hur verksamheten förhåller sig till lag och stadgar, om verksamheten sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt om den interna kontrollen är tillräcklig.

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen. Jag tillstyrker att stämman fastställer resultat- och balansräkningen samt disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Jag bedömer att styrelsen har utfört sitt uppdrag enligt föreningens stadgar, att verksamheten har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt, samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig.

Utifrån min granskning tillstyrker jag att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet av föreningsstämman för den tid revisionen omfattar.

Helsingborg den dag som framgår av min enligt elektroniska signering

Susanne Sahlman  
Extern revisor

Annika Olsson  
Intern revisor

Följande handlingar har undertecknats den 1 april 2025



Revisionsberättelse 2024 Brf  
Föreningsgatan 17-19.pdf  
(241 187 byte)  
SHA-512: 1442fedc753abd53acce8b978985bf97acf41  
d6022de5cd9cd1b16bc0e53ec84f9619da2bd606dff5e5  
fa167c80c6ef25f0d02c9b7940af3f9d71a0c748214fd

## Underskrifter

2025-04-01 12:30:10 (CET)



Susanne Sahlman

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-31 14:17:41 (CET)



Annika Berit Olsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



### Revisionsberättelse

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

6d6cc87cddce2d1d990475edf622a7c5f852a54efd4eb3598f65305a6ffb02b9ad786092c52313bb7e669ec24c461f739c5e5ad650f8738745aa8dfdf2703e



### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

År summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

### **Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

### **Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

### **Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

### **Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

### **Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

### **Underhållsplan**

Är ett dokument som ska beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

### **Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

### **Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

### **Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

# BREDABLICK



[info@bredablickforvaltning.se](mailto:info@bredablickforvaltning.se) | 010-177 59 00 | [bredablickforvaltning.se](http://bredablickforvaltning.se)

