



Årsredovisning 2025

Brf Helenedal



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Helenedal med säte i Hudiksvall org.nr. 787500-0551 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheten i Hudiksvall kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Helenedal 5:1	1995-08-08	1958

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar AB. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-09-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
80	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 226
6	lokaler (hyresrätt)	580
8	garageplatser	0
Totalt 94 objekt		4 806

Föreningens lägenheter fördelas på: 23 st 1 rok, 50 st 2 rok, 7 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Adrian Kandell	Ordförande
Elvy Forsström	Ledamot
Frida Holmqvist	Ledamot
Eija Sandström	Suppleant
Arvid Larsson	Suppleant



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jonas Nord, Elvy Forsström omvald som ordinarie styrelseledamot, nyval Adrian Kandell som ordförande.

Firman tecknas var för sig av Adrian Kandell, Elvy Forsström och Frida Holmqvist.

Revisorer har varit: Lars Ljungberg vald av föreningen.

Valberedning har varit: Eva Berglund och Majlis Andersson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-16. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-04-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2021-12-01, varvid planen uppdaterades.

Övriga uppgifter:

- beviljade andrahandsuthyrningar 6 st
- det har under året skett 5 överlåtelser
- antal protokollförda möten under året: 8 st

Avtal med leverantörer:

- Ekonomisk förvaltning: HSB Södra Norrland
- Teknisk förvaltning: Föreningens vaktmästare
- Serviceavtal för hissar: Kone
- Serviceavtal för upplåsning: Securitas
- Serviceavtal besiktning hissar: Dekra
- Trygghetsavtal: Anticimex
- Serviceavtal larm: Kone

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1991	Rörstambyte, Elstambyte, Nyinstallation hiss
2007-2010	Ombyggnad av hissar
2010	Målning av nio st soputrymmen
2012	Renovering av balkonger
2014	Renovering av balkonger
2016	Ombyggnad av två hissar
2018	Ombyggnad av två hissar
2019	Renovering av yttertak och ombyggnad av en hiss
2020	Ombyggnad av tre hissar
2022	Målning av trapphus, samtliga ingångar (nio st)
2024	Renovering av grillplats, gästlägenhet, sophus och sopskåp, plantering av träd, borttag av tvättlinor
2025	Rörinfodringar i avloppsrören på hus A (30)

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Renovering av taken
- Rörinfodringar i avloppsrören på hus B (32)

Medlemsinformation

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 94 och under året har det tillkommit 13 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 96.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	122	63	217	277	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 856	3 974	4 124	4 273	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 363	4 519	4 690	4 860	0
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	0
Energikostnad, kr/kvm	310	341	261	222	0
Årsavgifter, kr/kvm	983	965	896	895	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	93	88	87	0
Totala intäkter, kr/kvm	939	908	895	900	0
Nettoomsättning, tkr	4 483	4 364	4 308	4 323	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	115	-56	395	914	0
Soliditet, %	29	28	28	26	0

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	167 000	0	0	167 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	915 123	0	207 375	1 122 498
S:a bundet eget kapital, kr	1 082 123	0	207 375	1 289 498
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 853 708	-56 252	-207 375	6 590 082
Årets resultat, kr	-56 252	56 252	114 725	114 725
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 797 456	0	-92 650	6 704 807
S:a eget kapital, kr	7 879 579	0	114 725	7 994 305

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 423 000 kr samt ianspråktagande skett med 215 625 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	6 797 457
Årets resultat, kr	114 725
Reservation till underhållsfond, kr	-423 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	215 625
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 704 807

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	6 704 807

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter, samt kassaflöde.

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 483 255	4 360 792
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 239	3 533
Summa Rörelseintäkter		4 490 494	4 364 325
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 858 536	-2 776 859
Övriga externa kostnader	Not 5	-51 877	-119 160
Personalkostnader	Not 6	-575 285	-557 883
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-255 136	-255 136
Summa Rörelsekostnader		-3 740 834	-3 709 037
Rörelseresultat		749 660	655 288
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		36	4 774
Räntekostnader och liknande resultatposter		-634 971	-716 313
Summa Finansiella poster		-634 935	-711 539
Resultat efter finansiella poster		114 725	-56 252
Resultat före skatt		114 725	-56 252
Årets resultat		114 725	-56 252

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	25 190 836	25 445 972
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		258 922	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		25 449 759	25 445 972
Summa Anläggningstillgångar		25 449 759	25 445 972

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Aktuell skattefordran		6 506	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	1 822 516	2 401 300
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	143 391	176 302
Summa Kortfristiga fordringar		1 972 413	2 577 602

Kassa och bank

Kassa och bank		14 487	10 755
Summa Kassa och bank		14 487	10 755
Summa Omsättningstillgångar		1 986 900	2 588 357

Summa Tillgångar		27 436 659	28 034 329
------------------	--	------------	------------

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	167 000	167 000
Reservfond	57 505	57 505
Fond för yttre underhåll	1 122 498	915 123
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	1 347 003	1 139 628
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	6 590 082	6 853 708
Årets resultat	114 725	-56 252
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	6 704 807	6 797 457
Summa Eget kapital	8 051 810	7 937 085

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1111 213 830	15 573 330
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	11 213 830	15 573 330
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	7 220 000	3 520 500
Leverantörsskulder	142 735	177 810
Skatteskulder	Not 122 914	28 581
Övriga kortfristiga skulder	Not 13202 363	194 172
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14603 007	602 851
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	8 171 018	4 523 914
Summa Skulder	19 384 848	20 097 244
Summa Eget kapital och skulder	27 436 659	28 034 329

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	749 660	655 288
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	255 136	255 136
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	255 136	255 136
Erhållen ränta	36	4 774
Erlagd ränta	-635 431	-707 017
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	369 401	208 180
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	23 064	54 617
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-51 936	308 086
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-28 872	362 703
Kassaflöde från den löpande verksamheten	340 529	570 883
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-258 922	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-258 922	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-660 000	-720 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-660 000	-720 000
Årets kassaflöde	-578 393	-149 117
Likvida medel vid årets början	2 411 641	2 560 758
Likvida medel vid årets slut	1 833 248	2 411 641

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkningen har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	18 031 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023

beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 920 256	3 843 399
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	234 240	234 240
	Hyror lokaler	181 971	162 672
	Hyror garage och parkeringsplatser	129 050	109 200
	Hyror övrigt	0	1 050
	Övriga primära intäkter	35 938	20 931
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 501 455	4 371 492
	Hyresbortfall	-18 200	-10 700
	<i>Summa</i>	-18 200	-10 700
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 483 255	4 360 792

I årsavgift ingår värme, vatten och renhållning. Tv och bredband debiteras separat av föreningen.
Hushållsel betalas av boende själva genom egna abonnemang.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	7 239	3 533
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	7 239	3 533

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-355 103	-329 340
	Snö och halk-bekämpning	-14 608	-6 694
	Reparationer	-79 310	-109 553
	Planerat underhåll	-215 625	-103 313
	El	-157 597	-168 317
	Uppvärmning	-1 046 867	-1 212 452
	Vatten	-278 237	-259 483
	Sophämtning	-149 368	-149 270
	Fastighetsförsäkring	-117 373	-28 940
	Kabel-TV och bredband	-289 206	-205 517
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-153 940	-159 760
	Övriga driftkostnader	-1 303	-44 220
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 858 536	-2 776 859

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 063	-2 696
	Administrationskostnader	-28 426	-41 296
	Extern revision	-5 100	-12 100
	Konsultkostnader	0	-31 000
	Medlemsavgifter	-8 570	-900
	Övriga förvaltningskostnader	-8 719	-31 169
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-51 877	-119 160
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-89 660	-88 000
	Löner och övriga ersättningar	-266 947	-262 695
	Sociala avgifter	-124 707	-117 742
	Uttagsbeskattning	-90 709	-88 992
	Övriga personalkostnader	-3 261	-454
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-575 285	-557 883
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-255 136	-255 136
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-255 136	-255 136

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	44 496 229	44 496 229
	Ingående anskaffningsvärde mark	76 752	76 752
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	44 572 981	44 572 981
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 784 299	-4 529 163
	Årets avskrivningar	-255 136	-255 136
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-5 039 434	-4 784 299
	<i>Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>		
	Ingående nedskrivningar	-14 342 710	-14 342 710
	Summa Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan	-14 342 710	-14 342 710
	Utgående redovisat värde	25 190 836	25 445 972
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	44 000 000	40 171 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	837 000	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	10 000 000	9 565 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	765 000	0
	Summa	55 602 000	49 736 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	43 060 000	43 060 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	43 060 000	43 060 000
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 818 761	2 400 886
	Övriga fordringar	3 755	414
	Summa Övriga fordringar	1 822 516	2 401 300
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	143 391	176 302
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	143 391	176 302

Not 11	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	4,95%	2026-10-30	7 220 000	720 000
Stadshypotek	3,30%	2027-10-30	7 933 330	0
Stadshypotek	3,22%	2028-10-30	1 640 000	0
Stadshypotek	3,22%	2028-10-30	1 580 500	0
			18 373 830	720 000

Långfristig del	11 153 830
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	7 220 000
Kortfristig del	7 220 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	720 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 880 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,93%
Finns swap-avtal	Nej

Not 12	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------	------------	------------

Skatteskulder		
Skatteskulder	2 914	28 581
Summa Skatteskulder	2 914	28 581

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder		
Momsskuld	90 709	88 992
Källskatt	60 655	55 074
Inre fond	43 526	46 398
Övriga kortfristiga skulder	7 473	3 708
Summa Övriga skulder	202 363	194 172

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	356 470	339 486
Upplupna räntekostnader	54 050	54 510
Övriga upplupna kostnader	192 487	208 855
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	603 007	602 851

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-14.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
bostadsrättsföreningen Helenedal, org.
nr 787500-0551

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för
Bostadsrättsföreningen Helenedal för räkenskapsåret 2025-
01-01 till 2025-12-31

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en
årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt
årsredovisningslagen och för den interna kontroll som
styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en
årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter,
vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på
grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt
god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag har planerat
och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att
årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina
uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i
enlighet med årsredovisningslagen och ger i alla väsentliga
avseenden en rättvisande bild av Brf Helenedal:s finansiella
ställning per 2025-12-31.

.

*Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer
resultat – och balansräkningen*

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört
en revision av förslaget till disposition beträffande
föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för
räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till
dispositioner beträffande föreningens resultat, och det är
styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt
bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om
förslaget till disposition av föreningens resultat och om
förvaltningen på grundval av min revision. Revisionen är
utförd enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag till mitt uttalande om styrelsens förslag till
dispositioner har jag använt bostadsrättslagen och
föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag
utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga
beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna
bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig
mot föreningen. Jag har även granskat om någon
styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med
bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens
stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga
och ändamålsenliga för mina uttalanden.

Uttalanden

*Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar årets
resultat och den balanserade vinsten enligt förslaget i
förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet
för räkenskapsåret.*

Åre 2026

Lars Ljungström

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Helenedal signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557575292846**

Adrian Kandell

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 18:32:51



Elvy Forsström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 18:30:43



Frida Holmqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 18:26:54



Lars Ljungström

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 10:06:31



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Helenedal signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557575397217**

Lars Ljungström

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 10:04:13



Ordlista

Årsredovisning

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 ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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.