



**Bostadsrättsföreningen Helge  
Idrottsgatan 12, 753 35 Uppsala  
Organisationsnummer 717600-0813**

**Årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01—12-31,  
föreningens 58:e verksamhetsår**

**Styrelsen avger följande årsredovisning**

**Årsredovisningens innehåll:**

- **Kallelse (upsatt 29 mars 2023 på anslagstavla i varje trapphus och utdelad)**
- **Guide till läsning av årsredovisningen**
- **Förvaltningsberättelse**
- **Resultaträkning**
- **Balansräkning**
- **Kassaflödesanalys**
- **Noter**
- **Styrelsens underskrifter**
- **Revisionsberättelse**
- **Budgetförslag för 2023**

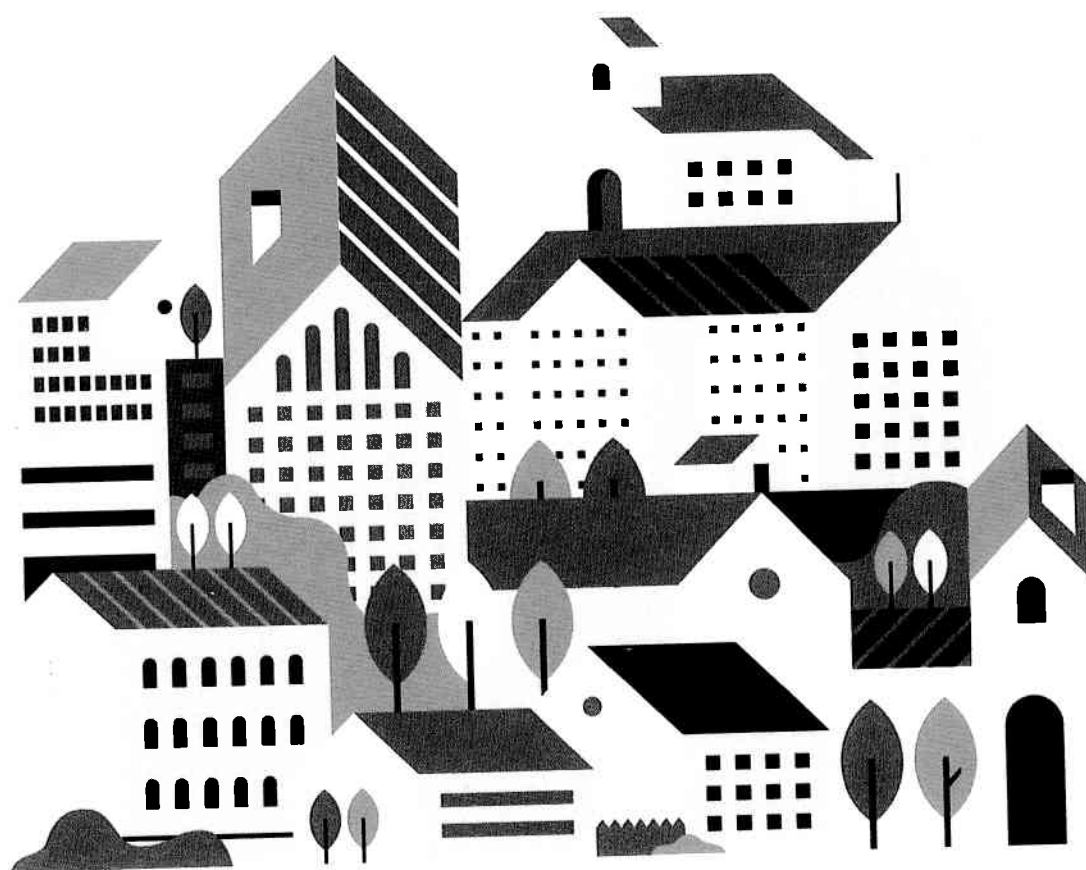
**Medföljande bilaga till årsmötesförhandlingar 2023**

- **Valberedningens förslag**
- **Styrelsens förslag på valberedning**
- **Motion från styrelsen om justering/ändring av föreningens stadgar**
- **Medlemsförteckning**

# Årsredovisning 2022

BRF HELGE

717600-0813



 nabo

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF HELGE

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



## KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1965-03-01.

### ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Svartbäcken 18:1 på adressen Idrottsgatan 12 i Uppsala kommun. Föreningen har 4 bostadshus innehållande 72 bostadsrätter om totalt 6 420 kvm. Till byggnaderna hör också 30 garage och 31 parkeringsplatser som hyrs av föreningens medlemmar.

Lägenhetsfördelning:

- 24 st 2 rum och kök
- 24 st 4 rum och kök
- 24 st 5 rum och kök

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

### FASTIGHETENS TEKNISKA STATUS

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar, med ett belopp motsvarande minst 0,3% av anskaffningskostnaden för föreningens hus.

Nybyggnadsår för föreningens fastigheter är 1966.

Tidigare gjorda renoveringar

Fasadrenovering	1987 och 2006
Takrenovering	1997 och 2005
Fönsterrenovering	2001
Hissrenovering	2005

Byte av garageportar	2005
Installation av bredband	2005
Extra plåtbeslag på taken	2005
Byte radiatorventiler	2006
Renovering av tvättstuga	2006
Nytt låssystem	2007
Stamrenovering	2010
Asfaltering av gårdsplaner	2011
Rörelsedetektorer i gången utanför tvättstugan	2011
Relining av avloppet	2012
Byte av tak, hängrännor och stuprör på garagen	2012
Ombyggnad av undercentralen	2012
Rörelsedetektorer vid hiss, bv.	2014
Ny ytterbelysning och husnummerbelysning	2014
Nytt låssystem till garagen	2014
Varje lägenhet ansluten till Uppsala stadsnätets bredband	2014
Ny telefoni i föreningens hissar	2017
Miljövänlig belysning i trapphusen komplettering 2019	2017
Brandvarnare i trapphusen	2017
Utbyte av vissa källarfönster	2018
Installation av branddörrar vid elcentraler	2019
Extrabelysning på infarterna	2019
Pergolor på innergårdarna	2020
Fasadtvätt	2019-2020
Brandskyddsarbete, tätning av rörgenomföringar i källare	2020-2022
Ny ytbeläggning på husens tak	2021

## FÖRENINGSFRÅGOR

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017.

Föreningens ekonomiska plan finns registrerad hos Patent- och Registreringsverket.

## ANDRAHANDSUTHYRNING

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand. Avgift för andrahandsuthyrning tas sedan 1 juli 2018 ut med 1/120 av ett prisbasbelopp per månad av bostadsrättshavaren.

## ÖVERLÅTELSE

Vid överlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande basbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av gällande basbelopp. Samtliga dessa avgifter handläggs av NABO i Uppsala.

### **STYRELSENS SAMMANSÄTTNING**

Gunnar Bo Wiksten	Ordförande
Astrid Ottosson Al-Bitar	Vice ordförande
Göran Häagg	Sekreterare
Hans von Koch	Ledamot
Odette Lager	Ledamot
Tobias Tjärnqvist	Suppleant
Rebecca Wärngren	Suppleant

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet av två i förening av ledamöterna.
- Styrelsen har under året hållit 10 st. protokollförda sammanträden.

### **VALBEREDNING**

Katarina Danielsson och Sofia Östblom.

### **REVISORER**

Anders Danielsson	Revisor
Jonas Ljungholm	Revisor

### **AVTAL MED LEVERANTÖRER**

Ekonomisk förvaltning NABO

### **VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Verksamhetsberättelse 2022 Brf Helge

Föreningen har för verksamhetsåret haft ett balanserat kassaflöde. Räntekostnaderna har varit låga och amorteringarna följer föreningens avskrivningar. Under 2023 kommer ett lån behöva omsättas dock till en betydligt högre räntesats.

Styrelsen har under 2022 fortsatt arbetet med underhållsplanen och brandskyddsarbetet har avslutats genom att alla luckor till sopnedkassen brandtätats samt även rören för dåvarande sopnedkassen.

Under 2022 bytte 4 bostadsrätter ägare inom föreningen.

2 bostadsrätter har beviljats andrahandsuthyrning under kortare period.

Under i december 2022 påbörjades den 6-åriga obligatoriska OVK kontrollen av utsugsflödena i kök, badrum/duschrum och extra toalett. Ventilationspersonalen har gjort vissa smärre reparationsarbeten i samband med kontrollen. Arbetet är klart och OVK kontrollen är godkänd.

Arbetet med att installera laddningsstolpar för el-bilsladdning fortsatte under 2022. Vattenfall blev klara med serviskabeln till övre parkeringen vid hus 16. Naturvårdsverket har beviljat föreningen bidrag.

Samtliga dagvattenbrunnar utomhus har rengjorts från grus och allmän smuts.

Brf Helge  
717600-0813

1 oktober 2022 innebar att vårt fasta el-avtal upphörde och vi valde då rörligt avtal som senare kan bindas, istället för en mycket kraftig prisökning via fast avtal på 1-3 år. Vad som är/kommer bli mest "lönsamt" under 2023 är svårt att förutse. Den gemensamma tvättstugan blir dyrare för föreningen och antalet tvätttider bör därför begränsas och inte överstiga 3-4 tvättpass per månad och familj. Torktummlaren drar mycket ström och varje medlem måste tänka på att inte använda för lång tid eller för varmt vid torkningen i tummlaren.

Styrelsen beslutade om en ökning av avgifterna för bostadsrätterna på 5 % från 1 januari 2023, samt en ökning av el-avgifterna för motorvärmare och el i garagen. Ett lån ska omsättas i slutet av januari 2023. Fjärrvärmens planeras att öka med 4,5% under 2023. Detta tillsammans beräknas ge en markant utgiftsökning.

Kostnadsökningar i övrigt är svårt att förutse. Föreningens ekonomi är stabil och styrelsens uppfattning, när budgeten fastställdes i december 2022, är att justeringar vad gäller medlemmarnas avgifter kan behöva ske under 2023. Styrelsen kommer att hålla kontroll på aktörers kostnadsökningar och vi har sedan en tid tillbaka möjlighet att ha dagsaktuell kontroll över budgetflödet.

Föreningens skuldsättningsgrad (13.676.216 kr) är 10,59% av taxeringsvärdet. Amortering 2023 är på 535.820 kr

Medlemsaktivitet i form av Jullunchen för föreningens medlemmar genomfördes 10 december.

Helgebladet har distribuerats elektroniskt till de som har registrerat sig på föreningens hemsida e-grannar. Vi önskar att fler medlemmar registrerar sig på e-grannar för att få Helgeblad och annan information elektroniskt samt få tillgång till det som Brf Helge har för utlåning till sina medlemmar.

Vi har funderingar på att månadsvis redovisa vissa kostnader via utskick bara genom e-grannar. Detta kan exempelvis vara elförbrukning och kostnader för föreningens gemensamma tvättstuga.

Styrelsens arbete med att byta ut trapphuslampor och glödlampor till lågenergilampor i källarna som började genomföras 2017 har varit positivt (nyttohemtagningsseffekt) och betalat sig avseende investeringskostnaden. Styrelsen kommer se över om något kan effektiviseras för att på så sätt minska kostnaderna.

Föreningens stadgar kommer ses över med anledning av ändrad lagstiftning.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 113 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 8. Det har under året skett 4 överlåtelse.



## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 272 156	3 358 168	3 424 982	3 381 472
Resultat efter fin. poster	-138 722	-737 617	188 627	333 601
Soliditet, %	15	20	18	17
Yttre fond	18 060	812 031	793 971	775 911
Taxeringsvärde	138 597 000	108 192 000	108 192 000	108 192 000
Bostadsyta, kvm	6 420	6 420	6 420	6 420
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	480	480	480	480
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 130	2 214	2 297	2 381
Genomsnittlig skuldränta, %	0,96	0,87	1,26	1,27

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	769 000	-	-	769 000
Fond, yttre underhåll	812 031	-	-793 971	18 060
Balanserat resultat	1 940 687	-737 617	793 971	1 997 041
Årets resultat	-737 617	737 617	-138 722	-138 722
<b>Eget kapital</b>	<b>2 784 101</b>	<b>0</b>	<b>-138 722</b>	<b>2 645 379</b>

Brf Helge  
717600-0813

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 997 041
Årets resultat	-138 722
<b>Totalt</b>	<b>1 858 319</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	18 060
Balanseras i ny räkning	1 840 259
	<b>1 858 319</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		3 272 156	3 358 168
Rörelseintäkter		3	-1
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 272 159</b>	<b>3 358 167</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3	-2 560 697	-3 210 698
Övriga externa kostnader		-103 406	-104 801
Personalkostnader	4	-94 060	-100 457
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-529 066	-553 184
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 287 229</b>	<b>-3 969 140</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-15 070</b>	<b>-610 973</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 865	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-134 517	-126 644
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-123 652</b>	<b>-126 644</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-138 722</b>	<b>-737 617</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-138 722</b>	<b>-737 617</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	5	15 602 128	16 082 092
Maskiner och inventarier	6	86 699	135 802
Pågående projekt		0	61 159
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>15 688 828</b>	<b>16 279 053</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>15 688 828</b>	<b>16 279 053</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		5 195	3 293
Övriga fordringar		20 261	33 657
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		182 041	174 322
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>207 497</b>	<b>211 272</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 573 615	1 537 650
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 573 615</b>	<b>1 537 650</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 781 112</b>	<b>1 748 922</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>17 469 939</b>	<b>18 027 975</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		769 000	769 000
Fond för yttre underhåll		18 060	812 031
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>787 060</b>	<b>1 581 031</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 997 041	1 940 687
Årets resultat		-138 722	-737 617
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 858 319</b>	<b>1 203 070</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>2 645 379</b>	<b>2 784 101</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar		398 007	329 560
<b>Summa avsättningar</b>		<b>398 007</b>	<b>329 560</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	10 926 592	13 613 692
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 926 592</b>	<b>13 613 692</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		2 749 624	598 344
Leverantörsskulder		236 825	209 830
Övriga kortfristiga skulder		-100	-100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		513 612	492 549
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 499 961</b>	<b>1 300 623</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 469 939</b>	<b>18 027 975</b>

# Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 537 650</b>	<b>2 310 983</b>
Resultat efter finansiella poster	-138 722	-737 617
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	68 367
Årets avskrivningar	529 066	437 208
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>390 345</b>	<b>-232 042</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	3 775	42 632
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	48 059	24 432
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>442 178</b>	<b>-164 977</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	61 159	-61 159
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>61 159</b>	<b>-61 159</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	68 447	-11 376
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-535 820	-535 820
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-467 373</b>	<b>-547 196</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>35 964</b>	<b>-773 332</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 573 615</b>	<b>1 537 650</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Helge har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2-10 %
Maskiner och inventarier	10-20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 7, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Stadshypotek	2025-03-01	0,93 %	697 476	752 540
Stadshypotek	2024-06-01	0,84 %	2 790 669	2 911 085
Stadshypotek	2023-01-30	1,10 %	2 296 604	2 379 404
Stadshypotek	2025-03-01	0,93 %	4 363 604	4 530 900
Stadshypotek	2024-06-30	0,88 %	3 527 863	3 638 107
<b>Summa</b>			<b>13 676 216</b>	<b>14 212 036</b>
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>2 749 624</i>	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.  
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 8, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	19 519 000	19 519 000
<b>Summa</b>	<b>19 519 000</b>	<b>19 519 000</b>