



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Helde i Götene

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Helde i Götene med säte i Götene org.nr 769000-1057 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1955. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-24.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Helde 1:228	1955-03-31	1957
Violen 2	1955-03-31	1957

Totalt 2 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skaraborg. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2900
5	lokaler (hyresrätt)	193
12	garageplatser (i varmgarage)	194
8	garageplatser (i kallgarage)	120
18	p-platser	0
Totalt 91 objekt		3407

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 1 rok, 5 st
- 2 rok, 25 st
- 3 rok, 15 st
- 4 rok, 3 st

Husen är uppförda på adresserna Linnégatan 3 A-F i Götene.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Heimo Jernberg	Ordförande
Anneli Larsson	Ledamot
Johan Pettersson	Ledamot
Sara Karlsson	Ledamot, utsedd av HSB

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Heimo Jernberg och Anneli Larsson.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Heimo Jernberg, Anneli Larsson, Sara Karlsson, och Johan Pettersson.

Revisorer har varit: Niklas Dunder vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Då ingen valberedning kunde tillsättas vid föreningsstämman utsågs styrelsen att agera valberedning till nästa ordinarie föreningsstämma.

Vicevärd har Heimo Jernberg varit.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-15. På stämman deltog 5 röstberättigade medlemmar.

En extra föreningsstämma hölls 2023-12-11 för att i en andra läsning besluta om att anta nya stadgar. Vid denna närvarade 2 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2023-01-01 med 4 %. I samband med styrelsens budgetarbete under hösten beslutades en höjning av årsavgiften med 3,5 % fr.o.m. 2024-01-01.

I maj gjordes en extra amortering på ett av föreningens lån med 500.000 kr i syfte att hålla nere räntekostnaderna. Återstående överlikviditet som föreningen har för tillfället har man placerat på ett fasträntekonto i HSB som genererar större ränteintäkter.

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 2023-05-24.

Utförda åtgärder 2023:

- Besiktning av tak
- Statuskontroll av energiförbrukning (el, värme, vv, ventilation)
- Tillsyn av brandsäkerhet (SMS, Samhällsskydd Mellersta Skaraborg)
- 2 laddstationer installerade på parkering

Tidigare utförda underhåll/investeringar i föreningen (i urval):

Årtal	Ändamål
2001	Ombyggnad av stammar
2012	Installation av passagesystem/porttelefoni
2012	Byte av garageportar
2013-2014	Fönsterrenovering
2013-2014	Balkongrenovering/inglasning
2016	Byte av värmeväxlare och radiatorventiler
2017-2018	Utemiljöarbeten (planteringar, uteplatser, garagedfarter m.m.)

Energideklaration är utförd och godkänd under år 2014. Nästa energideklaration skall utföras år 2024. Lagstadgad obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystemet (OVK) utfördes och godkändes under 2021 och ska utföras nästa gång år 2027.

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

Under 2024 utförs:

- Renovering av samtliga tak (rengöring och målning)
- Energideklaration uppdateras
- Förbättringsförslagen ang. energiförbrukning genomförs
- Anmärkningarna ang. brandsäkerhet åtgärdas

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 51 och under året har det tillkommit 4 och avgått 6 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 49, varav 48 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Norra Götaland. Medlemmar som gemensamt innehar en bostadsrätt har en gemensam röst vid föreningsstämman.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	241	204	286	273	241
Skuldsättning, kr/kvm	3 612	3 830	3 900	3 970	4 040
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 244	4 500	4 582	4 664	4 746
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	193	208	180	171	177
Årsavgifter, kr/kvm	976	937	928	926	879
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	97	97	97	94
Totala intäkter, kr/kvm	858	825	818	818	800
Nettoomsättning, tkr	2 925	2 812	2 789	2 786	2 727
Resultat efter finansiella poster, tkr	426	245	524	508	344
Soliditet, %	21	18	17	14	11

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Med anledning av ny normgivning har tidigare år reviderats för bättre jämförbarhet mellan åren.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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, exkl kallgarage).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Inkluderar även aviserade elintäkter (IMD) samt balkonginglasningstillägg.

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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	226 595	0	0	226 595
Underhållsfond, kr	1 011 653	0	236 351	1 248 004
S:a bundet eget kapital, kr	1 238 248	0	236 351	1 474 599
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 601 620	245 292	-236 351	1 610 562
Årets resultat, kr	245 292	-245 292	426 268	426 268
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 846 912	0	189 917	2 036 830
S:a eget kapital, kr	3 085 160	0	426 268	3 511 429

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 247 000 kr samt ianspråktagande skett med 10 649 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	1 846 913
Årets resultat, kr	426 268
Reservation till underhållsfond, kr	-247 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	10 649
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 036 830

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 036 830
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 924 756	2 812 038
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 924 756	2 812 038
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 533 378	-1 465 901
Underhåll enligt plan	Not 4	-10 649	-66 375
Övriga externa kostnader	Not 5	-173 557	-280 908
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-98 597	-96 513
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-384 817	-384 817
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 200 998	-2 294 514
RÖRELSERESULTAT		723 758	517 525
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		88 468	4 144
Räntekostnader och liknande resultatposter		-385 958	-276 376
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-297 489	-272 232
ÅRETS RESULTAT		426 268	245 292
TILLÄGGSUPPLYSNING			
Årets resultat		426 268	245 292
Reservering till fond för yttre underhåll		-247 000	-232 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		10 649	66 375
Överföring till balanserat resultat		189 917	79 667

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	12 655 480	13 040 297
Pågående nyanläggningar	Not 9	77 607	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>12 733 087</u>	<u>13 040 297</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>12 733 587</u>	<u>13 040 797</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		174	0
Avräkningskonto HSB		815 747	846 945
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	29 816	5 924
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	86 913	64 820
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>932 650</u>	<u>917 689</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	2 900 000	2 900 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>2 900 000</u>	<u>2 900 000</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 832 650</u>	<u>3 817 689</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>16 566 237</u>	<u>16 858 486</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		226 595	226 595
Fond för yttre underhåll		1 248 004	1 011 653
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>1 474 599</u>	<u>1 238 248</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 610 562	1 601 620
Årets resultat		426 268	245 292
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>2 036 830</u>	<u>1 846 913</u>
Summa eget kapital		<u>3 511 429</u>	<u>3 085 161</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	7 852 500	9 867 289
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>7 852 500</u>	<u>9 867 289</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		4 454 784	3 181 311
Medlemmarnas inre fond	Not 15	227 304	231 111
Leverantörsskulder		169 279	90 121
Aktuell skatteskuld	Not 16	845	845
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	1 729	9 553
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	348 367	393 096
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>5 202 308</u>	<u>3 906 037</u>
Summa skulder		<u>13 054 808</u>	<u>13 773 326</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>16 566 237</u>	<u>16 858 486</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	723 758	517 525
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	384 817	384 817
	<u>1 108 575</u>	<u>902 342</u>
Erhållen ränta	88 468	4 144
Erlagd ränta	-385 958	-276 376
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>811 085</u>	<u>630 109</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-46 159	-2 448
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	22 798	-2 176
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	787 724	625 486
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-77 607	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-77 607	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-741 316	-239 684
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-741 316	-239 684
ÅRETS KASSAFLÖDE	-31 199	385 802
Likvida medel vid årets början	3 746 945	3 361 144
Likvida medel vid årets slut	<u>3 715 747</u>	<u>3 746 945</u>
	-31 199	385 802

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:
Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15 - 120 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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 631 000	2 523 567
Hysesintäkt lokaler	20 888	18 720
Hysesintäkt garage och bilplatser	95 450	96 000
Årsavgift el	81 310	75 288
Avsatt till inre fond	-24 995	-24 995
Årsavgift balkonginglasningstillägg	117 504	117 504
Intäkt andrahandsupplåtelse	1 000	3 750
Övriga intäkter och ersättningar	2 599	2 204
	2 924 756	2 812 038
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-60 213	-39 033
El	-174 563	-260 818
Uppvärmning	-311 549	-285 290
Vatten	-147 405	-139 190
Renhållning	-81 809	-69 334
TV, bredband, iptelefoni	-137 576	-129 832
Obligatoriska besiktningar	-4 436	0
Serviceavtal	-67 193	-61 010
Förvaltningskostnader	-400 711	-375 033
Försäkringar	-31 006	-27 473
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-55 361	-55 361
Övriga driftskostnader	-61 556	-23 527
	-1 533 378	-1 465 901
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	0	-45 897
Byte vvc-pump	0	-20 478
Underhåll utvänding belysning	-10 649	0
	-10 649	-66 375
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-13 375	-11 175
Övriga förvaltningskostnader	-124 779	-118 244
Kontorsutrustning och -material	0	-7 059
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-10 027	-10 392
Konsulter	0	-64 009
Förbrukningsinventarier	0	-45 000
Medlemsavgifter HSB	-25 376	-24 375
Stämma och styrelse	0	-654
	-173 557	-280 908
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Arvode till styrelsen	-29 842	-30 700
Vicevärdsarvode	-49 100	-42 600
Telefonersättning	-2 500	-6 000
Revisionsarvode	-4 500	-4 500
Sociala avgifter	-12 655	-12 713
	-98 597	-96 513
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-384 817	-384 817
	-384 817	-384 817

2023-12-31 2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2076	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	20 645 700	20 645 700
Ingående anskaffningsvärde mark	14 950	14 950
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 660 650	20 660 650
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-7 620 353	-7 235 536
Årets avskrivningar byggnader	-384 817	-384 817
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 005 170	-7 620 353
Utgående redovisat värde	12 655 480	13 040 297
Redovisade värden byggnader	12 640 530	13 025 347
Redovisade värden mark	14 950	14 950

Fastighetsbeteckning: Helde 1:228 och Violen 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1957	13 000 000	3 987 000	16 987 000	16 987 000
Lokaler	1957/2003	377 000	63 000	440 000	440 000
		13 377 000	4 050 000	17 427 000	17 427 000

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	15 225 000	15 225 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	15 225 000	15 225 000

Not 9 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Årets Investering	77 607	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	77 607	0

Pågående nyanläggningar avser laddboxar för elfordon samt takprojekt som omfattar tvätt, försegling och målning. Anläggningarna beräknas färdigställas år 2024 till en total utgift av 27 000 kr för laddboxar (efter bidrag) och ca 500 000 kr för takprojektet. Nyttjandeperioden beräknas till 10 år för såväl laddboxar som takbehandlingen.

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	6 095	5 924
Mervärdesskatt	23 721	0
	29 816	5 924

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	28 710	26 340
Förutbetalad kabel-TV och bredband	34 349	32 661
Upplupna ränteintäkter	23 854	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	5 819
	86 913	64 820

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,55%	2024-01-01	2 400 000	2 400 000
Placering HSB 3 mån	3,55%	2024-02-14	500 000	500 000
			2 900 000	2 900 000

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB		4,58%	2026-11-17	1 550 000	20 000
SBAB	2024-02-16	5,40%	2024-08-16	890 000	30 000
SBAB		1,34%	2025-07-17	1 550 000	20 000
SBAB		2,92%	2024-04-16	3 374 784	23 077
SBAB		3,75%	2026-07-09	3 160 000	80 000
SBAB		1,47%	2026-05-15	1 782 500	70 000
				12 307 284	243 077

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **7 852 500**

Nästa års amortering av långfristig skuld 190 000

Lån som ska konverteras inom ett år 4 264 784

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **4 454 784**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,11%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 972 308

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 11 091 899

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	231 111	220 230
Avsättning	24 995	24 995
Uttag	-28 802	-14 115
	227 304	231 111

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	845	845
	845	845

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	1 290	1 290
Arbetsgivaravgifter	439	439
Övriga kortfristiga skulder	0	7 824
	1 729	9 553

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	44 697	104 048
Upplupna räntekostnader	40 215	41 310
Upplupen revision	13 000	11 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	242 926	236 738
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 529	0
	348 367	393 096

2023-12-31

2022-12-31

Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Heimo Jernberg.....
Anneli Larsson.....
Johan Pettersson.....
Sara Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Niklas Dunder
Revisor vald av föreningsstämmanSusanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Helde i Götene, org.nr. 769000-1057

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Helde i Götene för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Helde i Götene för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Götene

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Niklas Dunder
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Helde i Götene signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HEIMO JERNBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 19:39:21



SARA KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 08:13:21



ANNELI LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 13:47:59



JOHAN PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 15:34:19



NIKLAS DUNDER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 20:04:30



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 15:58:10



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Helde i Götene signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NIKLAS DUNDER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 20:06:08



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 15:58:26



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 stadgama 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

Stadgama 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.

KASSAFLÖDEANALYS

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 star något i årsredovisningen.