

Årsredovisning
för
Brf Helgevärma Kvarn

769627-1001

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Helgevärma Kvarn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Helgevärma Kvarn, som registrerats hos Bolagsverket 2013-11-01, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Byggnader

En byggnad i två plan med 4 radhuslägenheter samt två byggnader i två plan med 12 lägenheter. Gemensamt miljöhus samt 16 parkeringsplatser i carport, 16 parkeringsplatser samt 3 st handikapparkeringar.
Total boyta 1 445 kvm.

Styrelsen

Föreningen har följande styrelseledamöter:

Ordförande

Johan Petersson

Ledamöter

Marcus Eriksson

Eric Fridehem

Karin Siöö

Monica Nilsson

Britt-Marie Virmola

Odd Sander

Fimatecknare

Firman tecknas av styrelsen var för sig.

Medlemmar

Föreningen har 26 medlemmar den 31 december 2023.

Lägenhetsöverlåtelse

Tre lägenhetsöverlåtelse har skett under året. Genomsnittspriset var ca 22 474 (25 028) kronor per kvm.

Föreningen har sitt säte i VÄXJÖ.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 015	969	962	962
Soliditet (%)	60,6	60,5	60,1	59,1
Resultat efter finansiella poster	-70	238	205	266
Skuldsättning / kvm (kr/kvm)	11 606	11 709	11 801	12 209
Sparande / kvm (kr/kvm)	97	301	280	324
Energikostnader / kvm (kr/kvm)	156	124	125	114
Årsavgifter / kvm (kr/kvm)	701	671	666	666
Räntekänslighet	16	17	18	18
Årsavgifter i % av totala intäkterna	100	100	99	100

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 100 000	366 000	787 749	238 062	26 491 811
Disposition av föregående års resultat:		70 000	168 062	-238 062	0
Årets resultat				-70 360	-70 360
Belopp vid årets utgång	25 100 000	436 000	955 811	-70 360	26 421 451

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	955 812
årets förlust	-70 360
	885 452
disponeras så att	
Avsättning för underhåll	70 000
i ny räkning överföres	815 452
	885 452

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resulträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 015 488	969 372
Övriga rörelseintäkter		0	1 100
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 015 488	970 472
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-328 262	-204 265
Övriga externa kostnader	4	-104 849	-91 989
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-210 551	-196 729
Summa rörelsekostnader		-643 662	-492 983
Rörelseresultat		371 826	477 489
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 592	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-465 778	-239 427
Summa finansiella poster		-442 186	-239 427
Resultat efter finansiella poster		-70 360	238 062
Resultat före skatt		-70 360	238 062
Årets resultat		-70 360	238 062

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	41 964 373	42 166 377
Inventarier, verktyg och installationer	8	966 390	0
Summa materiella anläggningstillgångar		42 930 763	42 166 377

Summa anläggningstillgångar

42 930 763

42 166 377

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		238 599	227 764
Övriga fordringar		212 563	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	5 775	35 351
Summa kortfristiga fordringar		456 937	263 115

Kassa och bank

Kassa och bank		211 538	1 339 272
Summa kassa och bank		211 538	1 339 272
Summa omsättningstillgångar		668 475	1 602 387

SUMMA TILLGÅNGAR

43 599 238

43 768 764

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

25 100 000

25 100 000

Fond för yttre underhåll

436 000

366 000

Summa bundet eget kapital

25 536 000

25 466 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

955 812

787 750

Årets resultat

-70 360

238 062

Summa fritt eget kapital

885 452

1 025 812

Summa eget kapital

26 421 452

26 491 812

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

16 620 000

16 770 000

Summa långfristiga skulder

16 620 000

16 770 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

150 000

150 000

Leverantörsskulder

22 484

13 376

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

385 302

343 576

Summa kortfristiga skulder

557 786

506 952

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

43 599 238

43 768 764

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-70 360	238 062
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		210 551	196 729
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		140 191	434 791
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-10 835	-12 093
Förändring av kortfristiga fordringar		-182 987	-2 379
Förändring av leverantörsskulder		9 108	105
Förändring av kortfristiga skulder		41 726	58 553
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-2 797	478 977
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-974 937	-63 750
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-974 937	-63 750
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-150 000	-190 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-150 000	-190 000
Årets kassaflöde		-1 127 734	225 227
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 339 272	1 114 045
Likvida medel vid årets slut		211 538	1 339 272

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	0,5 - 4 %
Markanläggningar	10 %
Inventarier, verktyg och installationer	20 %

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Årsavgifter/kvadratmeter

Totala årsavgifterna dividerat med total yta upplåten bostadsrätt.

Skuldsättning/kvadratmeter

Totala räntebärande skulder dividerat med den totala ytan i föreningen.

Sparande/kvadratmeter

Summa årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört/planerat underhåll dividerat med totala ytan i föreningen.

Energikostnader/kvadratmeter

Summa el + värme samt 80 % av VA kostnader dividerat med totala ytan i föreningen.

Räntekänslighet

Årsavgifter genom totala låneskulden

Not 2 Nettoomsättningen

	2023	2022
Månadsavgifter	1 013 862	969 372
Öres- och kronutjämnning	127	0
Elplats bil	1 500	0
	1 015 489	969 372

Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
Vatten & avlopp	50 047	50 056
El	185 956	139 599
Avfall	45 425	39 851
Inbetalda driftkostnader	-132 671	-129 516
Försäkring	29 576	27 197
Reparation/underhåll fastighet	10 838	5 154
Trädgård/snöröjning	41 130	47 653
Övriga fastighetskostnader	93 774	24 271
Filter	4 188	0
	328 263	204 265

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsinventarier	0	1 294
Ersättningar till revisor	12 000	12 000
Redovisningstjänster	23 100	23 100
Bankkostnader	3 496	1 822
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	0	899
Styrelsearvoden	40 600	30 600
Lagstadgade sociala avgifter	10 040	7 175
Möteskostnader	13 715	14 581
Programvaror	1 898	518
	104 849	91 989

Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Avskrivningar på byggnader	195 629	195 629
Avskrivningar inventarier	8 547	0
Avskrivningar markanläggningar	6 375	1 100
	210 551	196 729

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader fastighet	465 778	239 427
	465 778	239 427

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 480 730	43 416 980
Inköp		63 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 480 730	43 480 730
Ingående avskrivningar	-1 314 353	-1 117 624
Årets avskrivningar	-202 004	-196 729
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 516 357	-1 314 353
Utgående redovisat värde	41 964 373	42 166 377

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 500	31 500
Inköp	974 937	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 006 437	31 500
Ingående avskrivningar	-31 500	-31 500
Årets avskrivningar	-8 547	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-40 047	-31 500
Utgående redovisat värde	966 390	0

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	0	29 576
Ekonomisk Förvaltning	5 775	5 775
	5 775	35 351

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	3,96	2027-03-30	5 752 500	0
Stadshypotek	1,70	2023-03-30	0	5 802 500
Stadshypotek	3,314	2023-03-30	0	5 802 500
Stadshypotek	0,96	2024-03-30	5 265 000	5 315 000
Stadshypotek	3,94	2026-03-30	5 752 500	0
Avgår kortfristig del			-150 000	-150 000
			16 620 000	16 770 000
Kortfristig del av långfristig skuld			150 000	150 000

Belopp som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen 16 450 000 kr.

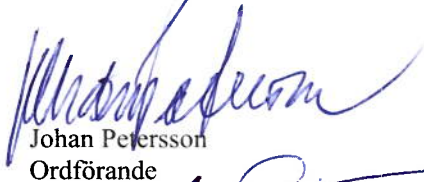
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	12 496	12 614
Övriga upplupna kostnader	52 046	31 855
Förutbetalda intäkter	320 760	299 107
	385 302	343 576

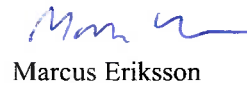
Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	18 060 000	18 060 000
	18 060 000	18 060 000

Växjö 2024-02-23



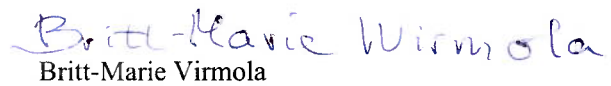
Johan Petersson
Ordförande



Marcus Eriksson



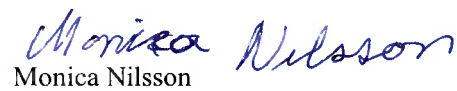
Karin Siöö



Britt-Marie Virmola
Britt-Marie Virmola



Eric Fridehem



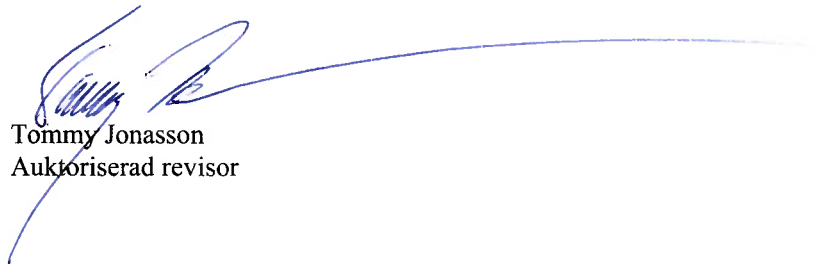
Monica Nilsson
Monica Nilsson



Odd Sander
Odd Sander

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-02-23



Tommy Jonasson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Helgevärma Kvarn, org.nr 769627-1001

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Helgevärma Kvarn för år 2023.

Enligt min 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 kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 12 april 2021 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Helgevärra Kvarn för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Vaxjö den 23 februari 2024



Tommy Jonasson
Auktoriserad revisor