



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Helan



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Helan med säte i YSTAD org.nr. 748000-0392 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (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 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-31.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna i Ystad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Helan Nr 14	1954-06-15	1956

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Skåne. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
50	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 920
20	garageplatser	0
13	p-platser	0
Totalt 83 objekt		2 920

Föreningens lägenheter fördelas på: 50 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Ann-Charlott Magnusson	Ordförande	2025-05-05
Peter Persson	Ledamot	2025-05-05
Martin Barchow Winberg	Ledamot	2025-05-05
Johan Dahlin	Ledamot	2025-05-05
Kajsa Jönsson	Ledamot	2025-05-05
Ismar Zejnic	Suppleant	2024-05-05



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ismar Zejnic.

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av Magnusson, Ann-Charlott Viktoria i förening med en av ledamöterna.

Revisorer har varit: Roine Hernbrand med Christer Hansson som suppleant valda av föreningen, samt en revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit vakant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-04. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2024-01-01 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 2023-08-16. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen, som föreningen köper från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

Underhåll

Under året har föreningen utfört målning av samtliga garage, källardörrar samt trapphusens tak.

Utbyte av torktumlare och tvättmaskin i två fastigheter.

Uppgradering av kabel-tv nätet genom fiberanslutning.

Ny vindslucka med stege på Stenstrykaregatan.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Tidigare underhåll:

År 2018–2020 stambyte och badrumsrenovering

År 2020 relining av ventilationen samt fläktbyte på Stenstrykaregatan

År 2021 Installation av postboxar, byte av armaturer och kablage i trapphusen

År 2021 byte av fjärrvärmecentral och styr och reglersystem.

År 2022 Installerat nya säkerhetsdörrar samt låssystem.

År 2022 Fasadenovering och nya fönsterbalkar på Stenstrykaregatan.

År 2022 Samtliga balkongtak på de övre våningarna har renoverats.

År 2022 Spolning av radiatorer och byte av termostater har utförts i samtliga hus.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

År 2024 byte av armatur och kablage i gemensamma garaget på Stenstrykaregatan

År 2024 Uppgradering av gemensamt bredband till samtliga hushåll
År 2024 Dränering av yttervägg Traktörsgatan
År 2024 Dammbindning grusparkering
År 2024 Belysning grusparkering
År 2024–2026 byte av tak och fönster
År 2025–2026 Byte av ytterdörrar till samtliga fastigheter

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 55 och under året har det tillkommit 9 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 58.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	200	203	185	189	190
Skuldsättning, kr/kvm	4 185	4 251	4 318	4 385	3 419
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 185	4 251	4 318	4 385	3 419
Räntekänslighet, %	6	6	6	6	5
Energikostnad, kr/kvm	219	216	210	170	178
Årsavgifter, kr/kvm	745	724	703	699	672
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	96	96	99	100
Totala intäkter, kr/kvm	783	756	735	710	672
Nettoomsättning, tkr	2 265	2 208	2 145	2 042	1 961
Resultat efter finansiella poster, tkr	-87	-185	-107	353	541
Soliditet, %	32	32	32	32	36

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

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).

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.

Upplysningar vid förlust

Föreningen uppvisar ett resultat på -87 tkr, detta är till följd av tidigare lagt underhåll. Styrelsen har gjort höjningar av årsavgifterna för att förbättra de framtida resultaten.

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	75 500	0	0	75 500
Underhållsfond, kr	2 119 784	0	-185 676	1 934 109
S:a bundet eget kapital, kr	2 195 284	0	-185 676	2 009 609
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 993 254	-185 001	185 676	3 993 929
Årets resultat, kr	-185 001	185 001	-87 511	-87 511
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 808 253	0	98 165	3 906 418
S:a eget kapital, kr	6 003 537	0	-87 511	5 916 027

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 63 000 kr samt ianspråktagande skett med 248 676 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	3 808 253
Årets resultat, kr	-87 511
Reservation till underhållsfond, kr	-63 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	248 676
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 906 418

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	3 906 418
------------------------------------	------------------

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	2 264 700	2 207 972
Övriga rörelseintäkter	Not 3	22 586	195
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 287 286	2 208 167
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 387 027	-1 243 328
Underhåll enligt plan	Not 5	-248 676	-389 283
Övriga externa kostnader	Not 6	-71 441	-44 878
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-138 562	-165 772
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-393 017	-389 321
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 238 722	-2 232 581
RÖRELSERESULTAT		48 563	-24 415
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		27 759	5 954
Räntekostnader och liknande resultatposter		-163 833	-166 540
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-136 074	-160 586
ÅRETS RESULTAT		-87 511	-185 001

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	16 895 882	17 288 898
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>16 895 882</u>	<u>17 288 898</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>16 895 882</u>	<u>17 288 898</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	1 208
Kundfordringar		0	45
Avräkningskonto HSB		2 275	1 022
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	18 368	18 705
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	31 304	28 906
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>51 947</u>	<u>49 886</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 114 594	800 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>1 114 594</u>	<u>800 000</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 13	662 501	932 187
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>662 501</u>	<u>932 187</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 829 042</u>	<u>1 782 073</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>18 724 924</u>	<u>19 070 972</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	75 500	75 500	
Fond för yttre underhåll	1 934 109	2 119 784	
Summa bundet eget kapital	2 009 609	2 195 284	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	3 993 929	3 993 254	
Årets resultat	-87 511	-185 001	
Summa fritt eget kapital	3 906 418	3 808 253	
Summa eget kapital	5 916 027	6 003 537	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	12 023 750	12 218 750
Summa långfristiga skulder		12 023 750	12 218 750
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		195 000	195 000
Medlemmarnas inre fond	Not 15	113 159	105 707
Leverantörsskulder		145 469	240 710
Aktuell skatteskuld	Not 16	6 859	7 858
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	8 603	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	316 058	299 410
Summa kortfristiga skulder		785 147	848 684
Summa skulder		12 808 897	13 067 434
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 724 924	19 070 972

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	48 563	-24 415
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	393 017	389 321
Övriga poster	0	0
	<u>441 580</u>	<u>364 906</u>
Erhållen ränta	27 215	4 983
Erlagd ränta	-163 958	-166 666
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>304 838</u>	<u>203 222</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-265	46 482
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-63 412	166 411
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>241 161</u>	<u>416 116</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-887 063
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>-887 063</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-195 000	-195 000
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-195 000</u>	<u>-195 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	46 161	-665 947
Likvida medel vid årets början	1 733 209	2 399 157
Likvida medel vid årets slut	<u>1 779 370</u>	<u>1 733 209</u>
	46 161	-665 947

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 BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt 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:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 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 följande 22586 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	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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	2 176 824	2 113 428
Hysesintäkt garage och bilplatser	85 350	86 550
Avsatt till inre fond	-7 452	-7 452
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	9 978	15 446
	2 264 700	2 207 972
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	22 586	0
Övrigt	0	195
	22 586	195
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-166 481	-107 861
El	-62 389	-97 290
Uppvärmning	-428 113	-411 099
Vatten	-150 012	-122 892
Renhållning	-52 159	-47 357
TV, bredband, iptelefoni	-80 100	-73 792
Förvaltningskostnader	-333 898	-271 813
Försäkringar	-29 501	-31 175
Fastighetsskatt	-79 450	-75 950
Övriga driftskostnader	-4 924	-4 100
	-1 387 027	-1 243 328
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-248 676	-389 283
	-248 676	-389 283
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-14 600	-12 000
Övriga förvaltningskostnader	-5 759	-11 841
Kostnader överlåtelse och panter	-15 383	-14 392
Föreningsverksamhet	-174	0
Kontorsutrustning och -material	-1 841	-3 519
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-908	-1 178
Juridiska åtgärder	-21 051	0
Förbrukningsinventarier	0	-1 948
Stämma och styrelse	-11 725	0
	-71 441	-44 878
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-104 800	-100 300
Löner för anställda	0	-28 723
Övriga arvoden	-734	-3 586
Övriga personalkostnader	0	-150
Revisionsarvode	-100	0
Sociala avgifter	-32 928	-33 013
	-138 562	-165 772
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-393 017	-389 321
	-393 017	-389 321

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2069

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader 20 878 966 19 991 903

Årets investering byggnader 0 887 063

Ingående anskaffningsvärde mark 275 000 275 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 21 153 966 21 153 966**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader -3 865 068 -3 475 747

Årets avskrivningar byggnader -393 017 -389 321

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -4 258 085 -3 865 068**Utgående redovisat värde****16 895 882 17 288 898**

Redovisade värden byggnader

16 620 882 17 013 898

Redovisade värden mark

275 000 275 000

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1972	24 800 000	7 200 000	32 000 000	29 600 000
		24 800 000	7 200 000	32 000 000	29 600 000

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	13 000 000	13 000 000
Summa ställda säkerheter	13 000 000	13 000 000

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	18 368	18 705
	18 368	18 705

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	8 697	7 907
Förutbetalad kabel-TV och bredband	20 322	19 257
Upplupna ränteintäkter	2 285	1 742
	31 304	28 906

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-03-09	300 000	800 000
Fasträntekonto Sparbanken Skåne		2024-06-13	814 594	0
			1 114 594	800 000

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 BANK

Sparbanken Skåne

662 501	932 187
662 501	932 187

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,72%	2029-12-30	3 220 000	70 000
Stadshypotek AB		1,25%	2025-01-30	2 775 000	60 000
Stadshypotek AB		1,16%	2025-09-01	6 223 750	65 000
				12 218 750	195 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

12 023 750

Nästa års amortering av långfristig skuld

195 000

Lån som ska konverteras inom ett år

0

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

195 000

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,33%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

780 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

11 243 750

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

105 707

108 250

Avsättning

7 452

7 452

Uttag

0

-9 996

113 159**105 707****Not 16 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld

6 859

7 858

6 859**7 858****Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt

220

0

Övriga kortfristiga skulder

8 383

0

8 603**0**

	2023-12-31	2022-12-31
Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	90 567	97 731
Upplupna räntekostnader	8 907	9 032
Upplupen revision	13 500	12 025
Upplupen fastighetsförvaltning	17 838	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	185 246	180 622
	316 058	299 410

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Ann-Charlott Magnusson

.....
Johan Dahlin

.....
Kajsa Jönsson

.....
Martin Barchow Winberg

.....
Peter Persson

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

Roine Hernbrand
Revisor vald av föreningsstämman

Camilla Baklund
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Helan, org.nr. 748000-0392

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Helan 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 från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda 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 från BoRevisions 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 förtroendevalda 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 Brf Helan 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision 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 ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisorn från BoRevision 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 från BoRevisions 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.

Ystad

Digitalt signerad av

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Roine Hernbrand
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

ANN-CHARLOTT MAGNUSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 09:56:15



KAJSA JÖNSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 08:39:20



JOHAN DAHLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 14:03:48



MARTIN BARCHOW WINBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 10:24:37



PETER PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 10:39:45



ROINE HERNBRAND

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 09:49:09



CAMILLA BAKKLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 12:27:45



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

ROINE HERNBRAND

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 07:34:33



CAMILLA BAKKLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 12:27:39



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.

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 star något i årsredovisningen.