



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2023

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

HELGEBRÖTEN



STYRELSEN FÖR HSB Brf Helgebröten

Org. nr: 744000-0599

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 355 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm

Styrelsens kommentarer

Föreningens sparande är högt vilket är positivt för att klara framtida investeringsbehov och kostnadsökningar.

	Investeringsbehov 92 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	
---	---------------------------------------	---	--	--

Styrelsens kommentarer

Vi har en 50-årig uppdaterad underhållsplan som vi uppdaterar årligen.

	Skuldsättning 1778 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg = < 3 000 kr/kvm Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm
--	-------------------------------------	--	--	--

Styrelsens kommentarer

Skuldsättningen är låg vilket är positivt för föreningens framtida investeringar.

	Räntekänslighet 2,2 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Väldigt hög = > 15 %
---	---------------------------------	---	--	---

Styrelsens kommentarer

Räntekänsligheten är låg vilket innebär en trygghet med hänsyn till rådande ränteläge.

	Energikostnad 159 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
---	------------------------------------	---	---	--

Styrelsens kommentarer

Nyckeltalen baseras på de energikostnader som belastar föreningen ekonomi, för HSB Brf Helgebröten är det till största delen fjärrvärme och vatten samt el för gemensamma ytor.

	Tomträtt NEJ	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
---	------------------------	--	--	--------------

Styrelsens kommentarer

Föreningen äger marken och är således inte exponerade för risker kopplade till tomträttsavgäld.

	Årsavgift 807 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.
---	--------------------------------	---	--	---

Styrelsens kommentarer

Enligt årsredovisningen har vi positiva resultat och följer planerad avgiftsökning.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

Styrelsen för HSB Brf Helgebröten i Landskrona får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1964. Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Tegskiftet 2 med adress Enoch Thulins väg 34 A-C och 36 A-C. Föreningen innehåller 128 lägenheter och 22 lokaler med hyresrätt med en total yta av 9 226 kvm. Föreningen innhar fastigheten med äganderätt.

Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.
Föreningens senaste stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 3/10- 2018.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 maj 2023.
Extra stämma hölls den 14 september 2023, där första beslutet om att anta nya stadgar togs.

Styrelsens sammansättning under året		Vald år
Ordförande	Janet Ek	2023 (1 år)
Vice ordförande	Gert Alexandersson	2023 (2 år)
Sekreterare	Kenth Sigfridsson	2022 (2 år)
Ledamot	Christina Andersson	2023 (2 år)
Ledamot	Gun Andersson	2022 (2 år)
Ledamot	Jan-Erik Andersson	2022 (2 år)
Ledamot	Inger Persson	2022 (2 år)
Utsedd av HSB	Sven Andersson	

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Janet Ek, ledamöter Kenth Sigfridsson, Gun Andersson, Jan-Erik Andersson och Inger Persson.

Styrelsen har hållit 12 st sammanträden.

Firmatecknare är Jan-Erik Andersson, Gert Alexandersson, Janet Ek och Kenth Sigfridsson två i förening.

Revisorer har varit Bodil Petersson, samt Kent Anderberg som suppleant, valda av föreningen. *CP*

samt revisor från BoRevision, utsedd av HSB Riksförbund.
Föreningens representanter i HSB Landskronas fullmäktige har varit Janet Ek med Gert Alexandersson som suppleant.

Valberedningen har varit Zorica Danic, sammankallande och Olle Ek.
Till styrelsen har sammanlagt utbetalats 76 900 kronor.
Medlemmarna har bidragit med arbetsinsatser, som ersatts med 150 kr/timme, sammanlagt under året har 6 525 kr betalats ut.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Landskrona.
Den tekniska förvaltningen, fastighetsskötseln, har skötts av Riksbyggen.
Föreningen har sitt säte i Landskrona.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har en underhållsplan som är uppdaterad under hösten 2023.
Nya Dörröppnare: tre stycken i våra entréer samt miljöhuset.
Porttelefoner GSM korten är utbytta.
Service på alla garageportar.
Nya nödljus och skyltar i källare hus 34 och 36.
Led- belysning installerad i båda husen 34 och 36.
Nya tvättmaskiner: hus 34 tvättstuga 2 och hus 36 tvättstuga 1.
Föreningslokal 34 A: ny köksinredning, diskmaskin och nya bord
OVK besiktningen utförd, klar och godkänt under året.
Radonmätning utförd, klar och godkänt under året.
1 st ny kompressor är inköpt
1 st ny lapptopp är inköpt, till styrelsens arbete.
Rensning av cyklar i våra cykelhus.
Vi har även container vår och höst till våra boende.
Gröna gården sköter plantering och underhåll av våra blomkrukor.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Fönsterbyte och tillbyggnad av vår pergola.
HSB Landskrona ek. förening tar över fastighetsskötsel 2024.
Bevakningsgruppen tar över felparkerare 2024.

Ekonomi: Årsavgifterna höjdes den 1 januari 2023 med 2% och uppgick till i genomsnitt 807 kr/kvm bostadslägenhetsyta.
Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna från 1 januari 2024 med 2%.
Årsavgifterna för 2024 kommer att uppgå till 823 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 16 411 152 kr.
Under året har föreningen amorterat 3 132 006 kr.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 159. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 163, varav 129 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Under året har 12 lägenhetsöverlåtelse skett. 

Fritids- och medlemsverksamhet: Kortspel, bingospel, sittgympa, boulespel, midsommarfest, sillafest, korvgrillning m.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	7 684	7 535	7 519	7 528	7 531
Resultat efter avskrivningar	1 248	1 664	1 563	1 675	1 154
Årets resultat	963	1 401	1 279	1 371	805
Eget kapital	20 685	19 722	18 321	17 042	15 672
Balansomslutning	38 292	40 639	39 442	38 225	37 029
Soliditet (%)	54	49	46	45	42
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m2	807	791	791	791	791
Fond för yttre underhåll	15 224	13 570	12 247	11 140	10 696
*Årsavgifter/kvm	807	791	0	0	0
Energikostnad/kvm	159	154	0	0	0
Skuld/kvm (total yta)	1 778	2 118	0	0	0
Skuld/kvm (bostadsyta)	1 805	0	0	0	0
Sparande /kvm (total yta)	355	339	0	0	0
Räntekänslighet (%)	2	3	0	0	0
Årsavgifternas andel i %	94	0	0	0	0
Investeringsbehov	92	184	0	0	0

*El ingår inte

Alla nyckeltal är inte jämförbara mot föregående år då beräkningsgrunden har ändrats.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	769 245	13 570 396	3 981 634	1 400 710	19 721 985
Disposition enligt stämmoprotokoll		1 653 650	-252 940	-1 400 710	0
Årets resultat				962 727	962 727
Belopp vid årets utgång	769 245	15 224 046	3 728 694	962 727	20 684 712

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 728 694
årets vinst	962 727
	4 691 421

disponeras så att

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-973 184
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	1 166 777
Överföring till fond för yttre underhåll utöver plan	0
i ny räkning överföres	4 497 828
	4 691 421

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	7 683 521	7 535 335
Övriga rörelseintäkter	3	112 415	3 625
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		7 795 936	7 538 960
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-4 397 576	-3 810 742
Övriga externa kostnader	5	-712 688	-617 772
Personalkostnader	6	-94 827	-103 954
Avskrivningar		-1 342 923	-1 342 923
Summa rörelsekostnader		-6 548 014	-5 875 391
Rörelseresultat		1 247 922	1 663 569
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	138 752	9 429
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-423 947	-272 288
Summa finansiella poster		-285 195	-262 859
Resultat efter finansiella poster		962 727	1 400 710
Resultat före skatt		962 727	1 400 710
Årets resultat		962 727	1 400 710

CP

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9, 10	27 953 572	29 296 494
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		27 953 572	29 296 494
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		27 954 072	29 296 994
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	911
Övriga fordringar	13	5 040 184	10 967 169
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	297 541	373 708
Summa kortfristiga fordringar		5 337 725	11 341 788
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar		5 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		5 000 000	0
Summa omsättningstillgångar		10 337 725	11 341 788
SUMMA TILLGÅNGAR		38 291 797	40 638 782

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

769 245

769 245

Fond för yttre underhåll

15 224 046

13 570 396

Summa bundet eget kapital

15 993 291

14 339 641

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

3 728 694

3 981 635

Årets resultat

962 727

1 400 710

Summa fritt eget kapital

4 691 421

5 382 345

Summa eget kapital

20 684 712

19 721 986

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

15

4 182 468

7 945 468

Summa långfristiga skulder

4 182 468

7 945 468

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

15

12 228 684

11 597 690

Leverantörsskulder

230 311

463 964

Skatteskulder

15 538

19 174

Övriga skulder

16

38 733

43 444

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

17

911 351

847 056

Summa kortfristiga skulder

13 424 617

12 971 328

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

38 291 797

40 638 782

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

962 727

1 400 710

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 342 923

1 342 923

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

2 305 650

2 743 633

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-5 248

-1 666

Förändring av kortfristiga fordringar

76 167

-47 129

Förändring av leverantörsskulder

-233 653

6 297

Förändring av kortfristiga skulder

55 946

9 514

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 198 862

2 710 649

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-3 132 006

-220 040

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-3 132 006

-220 040

Årets kassaflöde

-933 144

2 490 609

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

10 966 917

8 476 310

Likvida medel vid årets slut

10 033 773

10 966 919

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 (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnaden:	30-60 År
Inventarier:	5 År

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas på stämman.

Fastighetsavgift/ Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunala fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet gör bostadsdelen dock högst 1 589 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, beskattas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 15 468 895 kr

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

18

Not 2 Nettoomsättning

I årsavgifterna ingår vatten, värme och renhållning

	2023	2022
Markhyra	5 056	4 648
Hysesintäkter lokaler, ej moms	16 490	16 808
Hysesintäkter garage, moms	9 180	11 988
Hysesintäkter p-platser, ej moms	90 382	87 997
Årsavgifter bostäder	7 340 916	7 197 000
Hysesbortfall lokaler, ej moms	-949	-1 304
Hysesbortfall garage, ej moms	-4 479	-2 711
Hysesbortfall p-platser, ej moms	-1 573	-5 577
Överlåtelseavgift	13 130	12 080
Pantförskrivningsavgift	3 066	9 611
Hysesintäkter garage, ej moms	211 701	204 434
Påminnelseavgift	600	360
	7 683 520	7 535 334

Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	16 253	3 636
Öresavrundning	-23	-11
Erhållna bidrag	96 185	0
	112 415	3 625

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Städ	30 620	29 269
Snörenhållning	71 623	53 912
Fastighetsskötsel, Grundavtal	890 838	771 701
Serviceavtal	40 951	39 804
Reparationer, bostäder	297 009	468 659
Planerat UH bostäder	973 184	372 350
Elavgifter för drivkraft och belysning	255 639	208 279
Uppvärmning, fjärrvärme	818 208	793 618
Vatten	393 164	420 964
Sophämtning	201 614	178 280
Fastighetsförsäkringar	112 524	105 760
Bevakningskostnader	59 072	58 845
Kabel-TV	48 942	47 281
Fastighetsskatt	206 822	197 862
Trädgårdsskötsel, grundavtal	0	54 827
Trädgårdsskötsel, extra debiteringar	-2 633	9 330
	4 397 577	3 810 741

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsinventarier	32 947	0
Förbrukningsmaterial	31 141	10 063
Rep och underhåll av maskiner och inventarier	0	6 739
Försäkring och skatt på fordon	62	75
Kontorsmateriel och trycksaker	12 880	5 575
Telefon	14 205	27 672
Datakommunikation	6 368	4 941
Postbefordran	4 596	4 800
Revisionsarvoden	15 350	14 300
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	311 196	290 233
Avtal vicevärdsupdrag	71 001	66 200
Överlåtelseavgift	13 126	11 970
Pantförskrivningsavgift	3 150	7 238
Konsultarvoden	107 310	84 804
Bankkostnader	4 265	5 065
Föreningsstämma/styrelsemöte	7 917	9 296
Medlemsavgift HSB	42 400	42 400
Övriga kostnader, avdragsgilla	7 032	0
Rep. av gemensamma utrymmen, låsanordningar & nycklar	0	12 294
Föreningsverksamhet	0	5 296
Övriga förvaltningskostnader	21 463	4 375
Kontroll- Provnings- och Stämpelskatt	6 278	4 436
	712 687	617 772

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Revisionsarvode	0	8 000
Styrelsearvoden	76 900	79 050
Löner medlemmars arbetsinsatser	6 525	3 700
Sociala avgifter	11 402	13 204
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	94 827	103 954

Not 7 Ränteintäkter

	2023	2022
Ränteintäkter bank	5 959	9 425
Skattefria ränteintäkter	706	4
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	132 000	0
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	87	0
	138 752	9 429

Not 8 Räntekostnader

	2023	2022
Räntekostnader på bankkulder	422 967	272 288
Dröjningsräntor för leverantörsskulder	897	0
Kostnadsränta för skatter och avgifter	83	0
	423 947	272 288

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	54 222 994	54 222 994
Övriga Markanläggningar	1 412 750	1 412 750
Mark	1 947 945	1 947 945
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 583 689	57 583 689
Ingående avskrivningar	-28 287 195	-26 944 272
Årets avskrivningar	-1 342 922	-1 342 923
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 630 117	-28 287 195
Utgående redovisat värde	27 953 572	29 296 494
Taxeringsvärden byggnader	66 062 000	66 062 000
Taxeringsvärden mark	19 281 000	19 281 000
	85 343 000	85 343 000

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Pantbrev i fastighet	35 295 000	35 295 000
(varav i eget förvar)	(0)	(0)
	35 295 000	35 295 000

Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	504 771	504 771
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	504 771	504 771
Ingående avskrivningar	-504 771	-504 771
Utgående ackumulerade avskrivningar	-504 771	-504 771
Utgående redovisat värde	0	0

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Andelar HSB	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	6 361	202
Avräkningskonto HSB	5 033 773	10 966 917
Andra kortfristiga fordringar	50	50
	5 040 184	10 967 169

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald försäkring	128 263	112 524
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 278	261 184
Upplupna ränteintäkter	132 000	0
	297 541	373 708

Not 15 Långfristiga skulder

12 228 684 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året 2023 för den totala skulden är 3 132 006 kr. Faktiska amorteringen under året 2024 för den totala skulden blir 202 588 kr. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 15 398 212 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/reparationer är ej medräknade.

	2023-12-31	2022-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	12 228 684	11 597 690
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	4 182 468	7 945 468
	16 411 152	19 543 158

Not 16 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Utgående mervärdesskatt	2 304	3 015
Personalens källskatt	25 027	27 225
Lagstadgade sociala avgifter	11 402	13 204
	38 733	43 444

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	664 364	642 154
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	173 878	174 325
Upplupna räntekostnader	73 108	30 578
	911 350	847 057

Landskrona den 15 / 3 2024

Janet Ek

Janet Ek
Ordförande

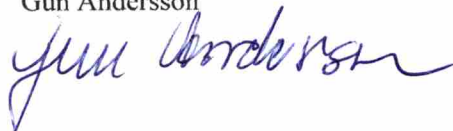


Sven Andersson

Christina Andersson



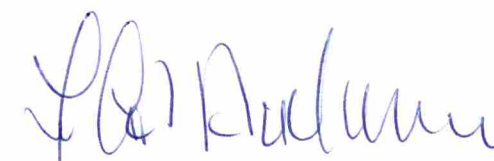
Gun Andersson



Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 / 3 - 2024



Carl Fagergren
BoRevision Sverige AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor



Jan-Erik Andersson

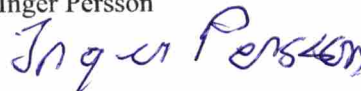
Gert Alexandersson



Kenth Sigfridsson



Inger Persson



Bodil Petersson
Av föreningen vald Revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Helgebröten i Landskrona, org.nr. 744000-0599

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Helgebröten i Landskrona för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument.

Med den andra informationen menas bostadsrättskollen. Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 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.

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 Brf Helgebröten i Landskrona för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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 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 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 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.

Landskrona den 19/3-2024


Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Bodil Petersson
Av föreningen vald revisor

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

Ordlista

Årsredovisning: Styrelsens redovisning av det avslutade verksamhetsåret och som behandlas av ordinarie föreningsstämma. Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, siffror som visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen: Talar om verksamhetens art och inriktning, t ex beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, dvs. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

Resultaträkningen: Visar vilka intäkter och kostnader föreningen haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan i stället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller underskott) ska hanteras.

Avskrivningar: Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, dvs. byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggning fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs. den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Balansräkningen: Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder.

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 kontanter inom ett år. Hit hör

bland annat kortfristiga placeringar och vissa värdepapper.

Kassa och Bank: Kontanter och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas i pengar.

Långfristiga skulder: Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t ex fastighetslån.

Kortfristiga skulder: Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

Fonder för yttre och inre underhåll: Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga underhållet av föreningens hus.

Avsättning till yttre underhållsfond sker genom vinstdisposition.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll.

Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Ställda panter: Avser de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för t ex föreningens lån.

Ansvarsförbindelser: Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

Soliditet: visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnads- förmågan

Likviditet: Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten bedöms genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande. Täcks även fonderna in är likviditeten god.

Revisionsberättelse: Innehåller uppgifter från föreningens revisorer om den utförda revisionen. Revisorerna yttrar sig angående fastställande av resultat- och balansräkningen, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsen samt föreslaget användande av föreningens överskott eller täckande av underskott.

Föreningsstämma: Är det tillfälle där det fattas beslut av medlemmarna när det gäller föreningens angelägenheter, behandlas styrelsens årsredovisning, samt styrelse och revisorer väljs. Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast sex månader efter bokslutsdatum. Om styrelsen finner någon fråga så viktig att den ska beslutas av medlemmarna kan det hållas extra föreningsstämma.

Materialet är sammanställt av HSB Landskrona
www.landskrona.hsb.se



HSB – där möjligheterna bor