



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Helde i Götene

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Helde i Götene med säte i Götene org.nr 769000-1057 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1955. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Götene kommun:

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

Totalt 2 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skaraborg. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 900
5	lokaler (hyresrätt)	193
12	garageplatser (i varmgarage)	191
8	garageplatser (i kallgarage)	152
18	p-platser, varav en besöksplats	0
Totalt 91 objekt		3 436

Föreningens lägenheter fördelas på:

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

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



Styrelsens sammansättning

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

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Heimo Jernberg och Johan Pettersson.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

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

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

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

Vicevärd har Heimo Jernberg varit.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27. På stämman deltog 4 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2024-01-01 med 3,5 %. I samband med styrelsens budgetarbete under hösten beslutades en höjning av årsavgiften med 2 % fr.o.m. 2025-01-01.

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 2024-05-28.

Under 2024 har utförts:

- Renovering av samtliga tak är utförd (rengöring och målning)
- Energideklaration är uppdaterad
- Förbättringsförslagen ang. energiförbrukning har utförts
- Anmärkningarna ang. brandsäkerhet har åtgärdats genom installation av nödljus på vind och i källare, utrymningsskyltar samt vinkelplåtar över postboxar
- Bidrag för installation av laddningspunkter för elfordon har erhållits från Naturvårdsverket och lastbalansering har gjorts på elen för att säkerställa att laddningen inte påverkar effekten i fastigheten negativt

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

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

Lagstadgad obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystemet (OVK) utfördes och godkändes under 2021 och ska utföras nästa gång år 2027.

Under kommande 5 åren planeras följande åtgärder:

Utreda förutsättningarna för att installera solceller.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 49 och under året har det tillkommit 10 och avgått 7 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 52, varav 51 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Norra Götaland. Medlemmar som gemensamt innehar en bostadsrätt har en gemensam röst vid föreningsstämman.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	246	241	204	286	273
Skuldsättning, kr/kvm	3 511	3 612	3 830	3 900	3 970
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 160	4 244	4 500	4 582	4 664
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	207	193	208	180	171
Årsavgifter, kr/kvm	1 030	976	937	928	926
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	97	97	97	97
Totala intäkter, kr/kvm	1 030	858	825	818	818
Nettoomsättning, tkr	3 080	2 923	2 812	2 789	2 786
Resultat efter finansiella poster, tkr	-139	426	245	524	508
Soliditet, %	21	21	18	17	14

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Garageyta som inräknas in i lokalyta har ändrats från en tidigare shablonberäkning till faktisk uppmätt yta år 2024, varför nyckeltal som baseras på total yta kan ha vissa mindre brister i jämförbarhet mellan åren.

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

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta, exkl. kallgarage).

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Föreningens resultatunderskott beror i huvudsak på att årets bokförda underhållskostnader överstiger den genomsnittliga årskostnad för underhåll som föreningens underhållsplan visar. Resultatet påverkas även av avskrivningarna som inte har någon påverkan på kassaflödet.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 307 199 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 246 kr/kvm.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	226 595	0	0	226 595
Underhållsfond, kr	1 248 004	0	-283 458	964 546
S:a bundet eget kapital, kr	1 474 599	0	-283 458	1 191 141
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 610 562	426 268	283 458	2 320 288
Årets resultat, kr	426 268	-426 268	-138 718	-138 718
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 036 830	0	144 740	2 181 570
S:a eget kapital, kr	3 511 429	0	-138 718	3 372 711

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 314 000 kr samt ianspråktagande skett med 597 458 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	2 036 830
Årets resultat, kr	-138 718
Reservation till underhållsfond, kr	-314 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	597 458
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 181 570

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 181 570
------------------------------------	------------------

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	-138 718
Avsättning till underhållsfond	-314 000
Disposition underhållsfond	597 458
Resultat efter fondförändring	144 740

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 080 277	2 922 601
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 375	2 155
Summa Rörelseintäkter		3 082 652	2 924 756
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 292 710	-1 664 524
Övriga externa kostnader	Not 5	-114 498	-53 060
Personalkostnader	Not 6	-107 237	-98 597
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-385 658	-384 817
Summa Rörelsekostnader		-2 900 103	-2 200 998
Rörelseresultat		182 550	723 758
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	101 857	88 468
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-423 125	-385 958
Summa Finansiella poster		-321 268	-297 489
Resultat efter finansiella poster		-138 718	426 268
Resultat före skatt		-138 718	426 268
Årets resultat		-138 718	426 268



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	12 320 301	12 655 480
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		0	77 607
Summa Materiella anläggningstillgångar		12 320 301	12 733 087

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

12 320 801 12 733 587

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	174
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	921 519	845 563
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	89 356	86 913
Summa Kortfristiga fordringar		1 010 875	932 650

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	2 900 000	2 900 000
Summa Kortfristiga placeringar		2 900 000	2 900 000

Summa Omsättningstillgångar

3 910 875 3 832 650

Summa Tillgångar

16 231 676 16 566 237



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	226 595	226 595
Fond för yttre underhåll	964 546	1 248 004
Summa Bundet eget kapital	1 191 141	1 474 599

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 320 288	1 610 562
Årets resultat	-138 718	426 268
Summa Fritt eget kapital	2 181 570	2 036 830

Summa Eget kapital	3 372 711	3 511 429
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	6 152 500	7 852 500
Summa Långfristiga skulder		6 152 500	7 852 500

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		5 911 705	4 454 784
Leverantörsskulder		85 014	169 279
Skatteskulder		845	845
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	235 636	229 033
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	473 265	348 367
Summa Kortfristiga skulder		6 706 465	5 202 308

Summa Skulder		12 858 965	13 054 808
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		16 231 676	16 566 237
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	182 550	723 758
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	385 658	384 817
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	385 658	384 817
Erhållen ränta	104 698	64 614
Erlagd ränta	-417 855	-387 053
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	255 051	786 136
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	10 181	-22 305
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	41 967	23 893
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	52 148	1 588
Kassaflöde från den löpande verksamheten	307 199	787 724
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	27 128	-77 607
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	27 128	-77 607
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-243 079	-741 316
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-243 079	-741 316
Årets kassaflöde	91 248	-31 199
Likvida medel vid årets början	3 715 747	3 746 945
Likvida medel vid årets slut	3 806 994	3 715 747



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

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).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 723 124	2 631 000
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	147 396	81 310
	Årsavgift balkonginglasningstillägg	117 504	117 504
	Hyror lokaler	21 620	20 888
	Hyror garage och parkeringsplatser	107 288	107 100
	Övriga primära intäkter	1 490	1 444
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 118 422	2 959 246
	Hyresbortfall	-13 150	-11 650
	Avsatt till inre fond	-24 995	-24 995
	<i>Summa</i>	-38 145	-36 645
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 080 277	2 922 601
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Återbäring Länsförsäkringar	2 375	2 155
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	2 375	2 155
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och serviceavtal	-497 530	-472 340
	Reparationer	-45 752	-60 213
	Planerat underhåll	-597 458	-10 649
	El	-147 932	-174 563
	Uppvärmning	-359 572	-311 549
	Vatten	-172 249	-147 405
	Sophämtning	-65 413	-81 809
	Fastighetsförsäkring	-32 742	-31 006
	Kabel-TV och bredband	-137 396	-137 576
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-55 361	-55 361
	Förvaltningsavtalskostnader	-131 283	-124 779
	Övriga driftkostnader	-50 022	-57 274
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 292 710	-1 664 524

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Energideklaration	-24 863	0
	Juridiska åtgärder	-53	-2 897
	Administrationskostnader	-7 484	-10 027
	Extern revision	-13 500	-13 375
	Konsultkostnader	-40 183	0
	Medlemsavgifter	-26 552	-25 376
	Föreningsverksamhet	-200	0
	Övriga förvaltningskostnader	-1 663	-1 385
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-114 498	-53 060
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-34 900	-29 842
	Revisionsarvode	-4 500	-4 500
	Vicevärdsarvode	-52 475	-49 100
	Övriga arvoden	-700	0
	Övriga ersättningar	-140	-2 500
	Sociala avgifter	-14 521	-12 655
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-107 236	-98 597
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-385 658	-384 817
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-385 658	-384 817
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	917	733
	Ränteintäkter placeringar	100 713	87 564
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	227	171
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	101 857	88 468

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-422 985	-385 795
	Övriga räntekostnader	-140	-163
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-423 125	-385 958
Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	20 645 700	20 645 700
	Ingående anskaffningsvärde mark	14 950	14 950
	Årets investeringar	50 479	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	20 711 129	20 660 650
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 005 170	-7 620 353
	Årets avskrivningar	-385 658	-384 817
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-8 390 828	-8 005 170
	<i>Utgående redovisat värde</i>	12 320 301	12 655 480
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	13 000 000	13 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	377 000	377 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	3 987 000	3 987 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	63 000	63 000
	<i>Summa</i>	17 427 000	17 427 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	15 225 000	15 225 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	15 225 000	15 225 000
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	906 994	815 747
	Övriga fordringar	14 525	29 816
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	921 519	845 563

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	30 809	28 710
Upplupna ränteintäkter	21 013	23 854
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 534	34 349
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	89 356	86 913

Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	2 900 000	2 900 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	2 900 000	2 900 000

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	4,37%	2025-04-16	3 351 705	24 985
SBAB	1,34%	2025-07-17	1 530 000	20 000
SBAB	4,02%	2025-02-27	860 000	30 000
SBAB	4,58%	2026-11-17	1 530 000	20 000
SBAB	3,75%	2026-07-09	3 080 000	80 000
SBAB	1,47%	2026-05-15	1 712 500	70 000
			12 064 205	244 985

Långfristig del	6 152 500
Nästa års amortering av långfristig skuld	170 000
Lån som ska konverteras inom ett år	5 741 705
Kortfristig del	5 911 705
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	244 985
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	979 940
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,42%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld	48	0
Källskatt och sociala avgifter	2 080	1 729
Inre fond	233 333	227 304
Övriga kortfristiga skulder	174	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	235 636	229 033

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	253 703	242 926
	Upplupna räntekostnader	45 485	40 215
	Övriga upplupna kostnader	174 077	65 226
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	473 265	348 367

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Helde i Götene för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Helde i Götene för räkenskapsåret 2024 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

Götene

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Niklas Dunder
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Helde i Götene signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HEIMO JERNBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 17:32:09



SARA KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 07:30:41



ANNELI LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 16:01:18



JOHAN PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 12:19:44



NIKLAS DUNDER

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 20:53:40



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 13:18:23



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Helde i Götene signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NIKLAS DUNDER

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 20:55:36



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 13:22:23



HSB – där möjligheterna bor

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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.