

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Helegården

716409-8076

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Helegården får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen är ett Privatbostadsföretag.

Allmänt om verksamheten

Föreningen förvaltar fastigheten med beteckningen Lerum Hjällsnäs 34:8, belägen i Lerums Kommun, Gråbo, med sammanlagt 45 lägenheter, om 3 562 kvm och förrådsyta om 270 kvm samt ca 120 kvm övrig biyta.

Taxeringsvärdet uppgår till 55 672 000 kronor och är försäkrad till sitt fulla värde genom Länsförsäkringar.

Föreningen har sitt säte i Lerums kommun Västra Götalands län.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året gjort löpande reparationer och underhåll såsom byte av varmvattenberedare, fönster samt åtgärder av gavlar, förråd, plankbyte, samt upprättat ny underhållsplan och ny energideklaration.

6 st laddstolpar har anlagts, men bidraget för dessa hade inte betalats ut under verksamhetsåret.

En översyn av avloppsstammar som visar att de är i gott skick och inget byte behövs under överskådlig framtid.

Gjort en genomlysning på eventuella åtgärder för energibesparing, samt att serviceavtal på tvättmaskinerna tecknats på 3 år

En specialist har kontrollerat skyddsrummet så det klarar MSB krav.

Ordningsregler har upprättats, som komplement till stadgarna..

Medlemsinformation

Styrelse och revisor har under året varit:

Ordinarie ledamöter:	Mikael Vindrot Nina Begander Ronald Fredriksson	Ordförande Sekreterare Kassör
Suppleant:	Sara Jäderklint Emmy Lorin	
Ordinarie revisor:	Johanna Giedraitis	Extern revisor JGI Ekonomi AB

Extra föreningsstämma avhölls 2023-02-07 samt ordinarie stämma avhölls 2023-05-24.

Styrelsen har haft 10 protokollförda styrelsemöten.

Föreningens nuvarande underhållsplan omfattar 2023 till 2038.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 462	2 188	2 195	2 183
Resultat efter finansiella poster	-247	-351	-152	124
Soliditet (%)	6,7	8,2	10,1	10,6
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	690	612	612	612
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 263	3 376	3 544	3 713
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 263	3 376	3 544	3 713
Sparande per kvm (kr/kvm)	300	275	369	421
Räntekänslighet (%)	4,7	5,5	5,8	6,1
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	17	16	13	13
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,2	99,5	99,1	99,8

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen har även detta år gått med förlust. Detta beroende på kostnader för reparationer, underhåll, ökade räntor, mm.

Avgifterna har under året höjts med 7 % från januari 2023 och ytterligare 10 % från 1 juli 2023.

Detta var nödvändigt då ingen höjning har skett på många år och föreningens kostnader har ökat avsevärt i jämförelse med intäkterna under dessa år.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	463 000	206 238	819 217	-350 671	1 137 784
Ökning av underhållsfond		118 746	-118 746		0
Disposition av föregående års resultat:			-350 671	350 671	0
Årets resultat				-247 252	-247 252
Belopp vid årets utgång	463 000	324 984	349 800	-247 252	890 532

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	349 800
årets förlust	-247 252
	102 548

disponeras så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	118 746
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-250 000
i ny räkning överföres	233 802
	102 548

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		2 461 953	2 188 290
Övriga rörelseintäkter		13 235	2 858
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 475 188	2 191 148
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-1 764 077	-1 649 027
Personalkostnader		-2 850	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-630 618	-630 618
Summa rörelsekostnader		-2 397 545	-2 279 645
Rörelseresultat		77 643	-88 497
Finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag		17 528	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8	-49
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		0	-1 081
Räntekostnader och liknande resultatposter		-342 431	-261 044
Summa finansiella poster		-324 895	-262 174
Resultat efter finansiella poster		-247 252	-350 671
Resultat före skatt		-247 252	-350 671
Årets resultat		-247 252	-350 671

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	11 309 048	11 884 751
Maskiner och andra tekniska anläggningar	4	265 999	320 914
Inventarier, verktyg och installationer	5	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	132 500	0
Summa materiella anläggningstillgångar		11 707 547	12 205 665
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag		7 649	7 649
Summa finansiella anläggningstillgångar		7 649	7 649
Summa anläggningstillgångar		11 715 196	12 213 314
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		316	363
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		97 333	81 492
Summa kortfristiga fordringar		97 649	81 855
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 448 616	1 550 403
Summa kassa och bank		1 448 616	1 550 403
Summa omsättningstillgångar		1 546 265	1 632 258
SUMMA TILLGÅNGAR		13 261 461	13 845 572

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		463 000	463 000
Fond för yttre underhåll		324 984	206 238
Summa bundet eget kapital		787 984	669 238
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		349 800	819 217
Årets resultat		-247 252	-350 671
Summa fritt eget kapital		102 548	468 546
Summa eget kapital		890 532	1 137 784
Långfristiga skulder	7		
Övriga skulder till kreditinstitut	8	11 224 573	11 424 573
Summa långfristiga skulder		11 224 573	11 424 573
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		189 634	186 255
Leverantörsskulder		260 330	117 294
Skatteskulder		61 705	115 433
Övriga skulder		634 687	864 233
Summa kortfristiga skulder		1 146 356	1 283 215
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 261 461	13 845 572

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-247 252	-350 671
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		630 618	630 618
Betald skatt		-53 681	47 975
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		329 685	327 922
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	9 842
Förändring av kortfristiga fordringar		-15 841	-7 266
Förändring av leverantörsskulder		143 036	64 370
Förändring av kortfristiga skulder		-196 621	22 338
Kassaflöde från den löpande verksamheten		260 259	417 206
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-200 000	-600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-200 000	-600 000
Årets kassaflöde		60 259	-182 794
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 550 403	1 744 425
Likvida medel vid årets slut		1 610 662	1 561 631

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2023:1) om årsredovisning i bostadsrättsföreningar.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Tidigare har föreningen valt att göra avskrivningar motsvarande amortering på föreningens lån, men eftersom Bokföringsnämnden nu fastställt att avskrivning fortsättningsvis måste ske enligt en linjär plan, så tillämpas från och med 2014 en plan som ungefär motsvarar tidigare års avskrivningar.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 40 år. Fiberinstallation 10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Specifikation av driftskostnader

	2023	2022
El	54 776	49 310
Va	5 928	6 511
Renhållning och snöröjning	340 460	253 439
Trädgårdsskötsel	119 750	106 972
Rep & underhåll	651 738	698 971
Fastighets-skatt	383 594	374 508
Försäkringar	77 955	66 633
Förbrukningsmaterial	6 801	640
Förtäring	1 348	6 409
Kontorsomk., trycksaker	987	499
Datakommunikation	8 360	8 296
Bank och lånekostnader	2 820	3 239
Föreningsavgifter	5 850	5 850
Övriga kostnader	57 460	67 750
Konsultarvoden underhållsplan - energideklaration	46 250	0
	1 764 077	1 649 027

Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 028 115	23 028 115
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 028 115	23 028 115
Ingående avskrivningar	-11 143 364	-10 567 661
Årets avskrivningar	-575 703	-575 703
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 719 067	-11 143 364
Utgående redovisat värde	11 309 048	11 884 751
Taxeringsvärden byggnader	33 757 000	33 757 000
Taxeringsvärden mark	21 915 000	21 915 000
	55 672 000	55 672 000

Not 4 Fiberinstallation Telia öppen fiber

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	549 150	549 150
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	549 150	549 150
Ingående avskrivningar	-228 236	-173 321
Årets avskrivningar	-54 915	-54 915
Utgående ackumulerade avskrivningar	-283 151	-228 236
Utgående redovisat värde	265 999	320 914

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 000	32 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 000	32 000
Ingående avskrivningar	-32 000	-32 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 000	-32 000
Utgående redovisat värde	0	0

Not 6 Pågående nyanläggningar av laddstolpar

	2023-12-31	2022-12-31
Inköp	132 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	132 500	0
Utgående redovisat värde	132 500	0

Not 7 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Lån som förfaller till betalning år 2-5	1 600 000	2 400 000
Lån som förfaller år 6 och senare	9 624 573	9 024 573
11 224 573	11 224 573	11 424 573

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Lån Stadshypotek	2,89	2025-06-01	11 624 573	12 024 573
			11 624 573	12 024 573
Kortfristig del av långfristig skuld			400 000	600 000

Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	16 071 000	16 071 000
	16 071 000	16 071 000

Gråbo den 22 april 2024

Mikael Vindrot
Ordförande

Nina Bergander

Ronald Fredriksson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 april 2024

Johanna Giedraitis
Revisor