



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Helenedal



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Helenedal med säte i Hudiksvall org.nr. 787500-0551 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. 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 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-05-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheten i Hudiksvall kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Henedal 5:1	1995-08-08	1958
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar AB. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-09-30.

Antal	Benämning	Total yta m²
80	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 226
6	lokaler (hyresrätt)	436
8	garageplatser	0
Totalt 94 objekt		4 662

Föreningens lägenheter fördelas på: 23 st 1 rok, 50 st 2 rok, 7 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Elvy Forsström	Ordförande
Jonas Nord	Ledamot
Frida Holmqvist	Ledamot
Eija Sandström	Suppleant
Emil Finnström	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Elvy Forsström, Eija Sandström och Emil Finnström.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer har varit: Lars Ljungström vald av föreningen, extern revisor.

Valberedning har varit: Eva Berglund och Maylis Andersson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-17. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-04-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-04-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan uppdaterades under 2023.

Byte av Ekonomisk förvaltning från SBC Sveriges Bostadsrätts Centurm AB Sundsvall till HSB Södra Norrland Sundsvall från 2024-01-01.

Övriga uppgifter:

- beviljade andrahandsuthyrningar 5 st
- det har under året skett 13 överlåtelser

Avtal med leverantörer:

- Ekonomisk förvaltning: HSB Södra Norrland
- Teknisk förvaltning: Föreningens vaktmästare
- Serviceavtal för hissar: Kone
- Serviceavtal för upplåsning: Securitas
- Serviceavtal besiktning hissar: Dekra
- Trygghetsavtal: Anticimex
- Serviceavtal larm: Kone

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1991	Rörstambyte, Elstambyte, Nyinstallation hiss
2007-2010	Ombyggnad av hissar
2010	Målning av nio st soputrymmen
2012	Renovering av balkonger
2014	Renovering av balkonger
2016	Ombyggnad av två hissar
2018	Ombyggnad av två hissar
2019	Renovering av yttertak och ombyggnad av en hiss
2020	Ombyggnad av tre hissar
2022	Målning av trapphus, samtliga ingångar (nio st)
2024	Renovering av grillplats, gästlägenhet, sophus och sopskåp, plantering av träd, borttag av tvättlinor

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Renovering av taken

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 92 och under året har det tillkommit 15 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 94.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	63	217	277	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 974	4 124	4 273	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 519	4 690	4 860	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	5	0	0
Energikostnad, kr/kvm	341	261	222	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	965	896	895	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	88	87	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	908	895	900	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 364	4 308	4 323	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-56	395	914	0	0
Soliditet, %	28	28	26	0	0

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande 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).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade drifts- och räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med -149 117 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 63 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparatet har styrelsen beslutat om 2 % avgiftshöjning år 2024 och 2025. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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

		Disposition av föregående års resultat enligt stämman	Förändring under året*	
Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	resultat enligt stämman	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	167 000	0	0	167 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	57 505	0	0	57 505
Underhållsfond, kr	869 228	0	45 895	915 123
S:a bundet eget kapital, kr	1 093 733	0	45 895	1 139 628
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 899 604	395 029	-45 895	6 853 709
Årets resultat, kr	395 029	-395 029	-56 252	-56 252
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 294 633	0	-102 147	6 797 457
S:a eget kapital, kr	8 388 366	0	-56 252	7 937 085

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	6 899 603
Årets resultat, kr	-56 252
Reservation till underhållsfond, kr	-149 208
lanspråkstagande av underhållsfond, kr	103 313
Summa till föreningsstämman förfogande, kr	6 797 456

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	6 797 456

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 364 325	4 307 997
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	-6 114
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 364 325	4 301 883
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 556 359	-2 253 934
Underhåll enligt plan	Not 5	-103 313	-219 904
Övriga externa kostnader	Not 6	-236 346	-128 077
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-557 883	-519 019
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-255 136	-427 959
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 709 037	-3 548 893
RÖRELSERESULTAT		655 288	752 990
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		4 774	688
Räntekostnader och liknande resultatposter		-716 253	-358 649
Övriga finansiella poster	Not 9	-60	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-711 539	-357 961
ÅRETS RESULTAT		-56 252	395 029



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	25 445 972	25 701 107
Summa materiella anläggningstillgångar		25 445 972	25 701 107
Summa anläggningstillgångar		25 445 972	25 701 107
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	1 313
Transaktionskonto via SBC		10 755	2 319 773
Avräkningskonto HSB		2 400 886	240 985
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	414	87 935
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	176 302	142 085
Summa kortfristiga fordringar		2 588 357	2 792 091
Summa omsättningstillgångar		2 588 357	2 792 091
SUMMA TILLGÅNGAR		28 034 329	28 493 198



BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	167 000	167 000
Reservfond	57 505	57 505
Fond för yttre underhåll	915 123	869 228
<i>Summa bundet eget kapital</i>	1 139 628	1 093 733
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	6 853 708	6 504 574
Årets resultat	-56 252	395 029
<i>Summa fritt eget kapital</i>	6 797 457	6 899 604
Summa eget kapital	7 937 085	7 993 336
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 1315 573 330	19 093 830
<i>Summa långfristiga skulder</i>	15 573 330	19 093 830
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	3 520 500	720 000
Medlemmarnas inre fond	Not 1446 398	46 398
Leverantörsskulder	177 810	136 939
Aktuell skatteskuld	Not 1528 581	44 215
Övriga kortfristiga skulder	Not 16147 774	129 942
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17602 851	328 538
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	4 523 914	1 406 032
Summa skulder	20 097 244	20 499 862
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	28 034 329	28 493 198



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	655 288	752 990
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	255 136	427 959
Övriga poster	0	0
	<u>910 423</u>	<u>1 180 949</u>
Erhållen ränta	4 774	688
Erlagd ränta	-706 957	-313 435
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	-60	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>208 180</u>	<u>868 202</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	54 617	-114 255
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	308 086	-76 250
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>570 883</u>	<u>677 697</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-720 000	-720 000
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-720 000</u>	<u>-720 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-149 117	-42 303
Likvida medel vid årets början	2 560 758	2 603 061
Likvida medel vid årets slut	<u>2 411 641</u>	<u>2 560 758</u>
	-149 117	-42 303

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	00 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	3 843 399	3 786 492
Årsavgift TV/bredband	234 240	0
Hysesintäkt bostäder	0	234 240
Hysesintäkt lokaler	162 672	162 672
Hysesintäkt garage och bilplatser	98 500	98 748
Hysesintäkt övrigt	1 050	6 000
Konsumtionsavgift el	0	3 700
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	19 941	16 133
Övriga primära intäkter och ersättningar	4 523	12
	4 364 325	4 307 997
I Årsavgift ingår värme, vatten och renhållning. Tv och bredband debiteras separat av föreningen. Hushållsel betalas av boende själva genom egna abonnemang.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Övrigt	0	-6 114
	0	-6 114
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-109 553	-124 193
El	-168 317	-170 502
Uppvärmning	-1 212 452	-838 096
Vatten	-259 483	-246 145
Renhållning	-149 270	-116 827
TV, bredband, iptelefoni	-205 517	-245 297
Serviceavtal	-9 729	-130 735
Hissar serviceavtal & besiktning	-127 735	-7 541
Förvaltningskostnader	-49 316	-89 453
Försäkringar	-28 940	-107 467
Fastighetsskatt	-159 760	-156 480
Övriga driftskostnader	-76 289	-21 199
	-2 556 359	-2 253 934
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	0	-44 977
Underhåll installationer	0	-117 009
Underhåll huskropp utvändigt	-45 000	0
Underhåll tvättsuga	-58 313	0
Underhåll mark och utemiljö	0	-57 918
	-103 313	-219 904
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-12 100	-5 100
Övriga förvaltningskostnader	-149 255	-91 449
Kostnader överlåtelse och panter	-26 210	-14 180
Föreningsverksamhet	0	-4 733
Kontorsutrustning och -material	-2 320	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-12 766	-9 115
Konsulter	-31 000	-3 500
Förbrukningsinventarier	-2 696	0
	-236 346	-128 077

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

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Föreningen har en anställd man.

Arvode till styrelsen	-88 000	0
Löner för anställda	-262 695	-248 754
Övriga arvoden	0	-80 123
Övriga personalkostnader	-454	-250
Sociala avgifter	-117 742	-104 802
Uttagsskatt	-88 992	-85 090
	-557 883	-519 019

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-255 136	-424 520
Installationer och inventarier	0	-3 439
	-255 136	-427 959

Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER

Aviavgift	-60	0
	-60	0

2024-12-31

2023-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

44 496 229

44 496 229

Ingående anskaffningsvärde mark

76 752

76 752

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

44 572 981

44 572 981

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-4 529 163

-4 104 643

Årets avskrivningar byggnader

-255 136

-424 520

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-4 784 299

-4 529 163

Nedskrivning byggnader

-14 342 710

-14 342 710

Utgående redovisat värde

25 445 972

25 701 107

Redovisade värden byggnader

25 369 220

25 624 355

Redovisade värden mark

76 752

76 752

Fastighetsbeteckning: Helenedal 5:1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1991	40 171 000	9 565 000	49 736 000	49 736 000
		40 171 000	9 565 000	49 736 000	49 736 000

Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckning

43 060 000

43 060 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter

43 060 000

43 060 000

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

414

78 827

Övriga kortfristiga fordringar

0

9 108

414

87 935

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring

86 821

0

Förutbetalad kabel-TV och bredband

39 734

0

Förutbetalad fastighetsskötsel

5 482

0

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

44 265

142 085

176 302

142 085

2024-12-31

2023-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	4,95%	2026-10-30	7 880 000	240 000
Stadshypotek	3,30%	2027-10-30	7 933 330	0
Stadshypotek	1,46%	2025-10-30	1 700 000	0
Stadshypotek	1,46%	2025-10-30	1 580 500	0
			19 093 830	240 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

15 573 330

Nästa års amortering av långfristig skuld

240 000

Lån som ska konverteras inom ett år

3 280 500

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

3 520 500

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,66%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

960 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

17 893 830

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde

46 398

47 370

Uttag

0

-972

46 398**46 398****Not 15 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld

10 802

14 656

Slutskatteskuld föregående år

17 779

29 559

28 581**44 215****Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Mervärdeskatt

88 992

85 090

Personalens källskatt

30 901

26 549

Arbetsgivaravgifter

24 173

18 303

Övriga kortfristiga skulder

3 708

0

147 774**129 942**

	2024-12-31	2023-12-31
Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	33 637	32 222
Upplupna sociala avgifter	12 082	10 124
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	143 923	0
Upplupna räntekostnader	54 510	45 214
Upplupen revision	7 000	0
Upplupen fastighetsförvaltning	12 213	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	339 486	240 978
	602 851	328 538

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Elvy Forsström

.....
Frida Holmqvist

.....
Jonas Nord

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

Revisor vald av föreningsstämman

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
bostadsrättsföreningen Helenedal, org.
nr 787500-0551

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för
Bostadsrättsföreningen Helenedal för räkenskapsåret 2024-
01-01 till 2024-12-31

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på
grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt
god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag har planerat
och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att
årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i
enlighet med årsredovisningslagen och ger i alla väsentliga
avseenden en rättvisande bild av Brf Helenedal:s finansiella
ställning per 2024-12-31.

.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer
resultat – och balansräkningen

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört
en revision av förslaget till disposition beträffande
föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för
räkenskapsåret 2024-01-01 till 2024-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till
dispositioner beträffande föreningens resultat, och det är
styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt
bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om
förslaget till disposition av föreningens resultat och om
förvaltningen på grundval av min revision. Revisionen är
utförd enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag till mitt uttalande om styrelsens förslag till
dispositioner har jag använt bostadsrättslagen och
föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag
utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga
beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna
bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig
mot föreningen. Jag har även granskat om någon
styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med
bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens
stadgar.

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

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar årets förlust
och den balanserade vinsten enligt förslaget i
förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet
för räkenskapsåret.

Sundsvall 2025-04

Lars Ljungström



ÅRSREDOVISNING 2024

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

ELVY FORSSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 18:33:21



FRIDA HOLMQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 18:27:28



JONAS NORD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 18:45:24



LARS LJUNGSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 15:50:15



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

LARS LJUNGSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 15:54:24



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.