



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 310 kr/kvm	 Investeringsbehov 361 kr/kvm	 Skuldsättning 2 701 kr/kvm
 Räntekänslighet 3 %	 Energikostnad 223 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi.  Läs mer om vad de olika nyckel- talen står för på: hsb.se/ bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 835 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Helagsfjället 1-4 i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
310 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Sett till investeringsbehov anser styrelsen att sparandet är aningen lågt varför vi beslutade att inför 2024 höja avgiften med 8% för att möta upp kommande underhåll.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
361 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Föreningen arbetar efter en underhållsplan som löper över 50-år för att ha koll på investeringsbehovet över tid. Vi arbetar aktivt med att uppdatera och hålla underhållsplanen levande. Stora poster i underhållsplanen är fasadrenoveringen 2029, trapphus 2030 samt stambyte som är inplanerat 2035.

NYCKELTAL



Skuldsättning
2 701 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Styrelsen har de senaste åren gjort extra amorteringar för att göra oss mindre känsliga för ränteändringar. Det har även gett oss utrymme för att teckna nya lån om så skulle krävas.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
3 %

DEFINITION

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Jämfört med andra föreningar har vi en låg räntekänslighet vilket styrelsen finner tillfredställande. Nyckeltalet indikerar hur mycket vi skulle behöva höja avgiften med vid en höjning av räntan med en procent.

NYCKELTAL



Energikostnad
223 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

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 kommentar

Föreningen har IMD el vilket innebär att medlemmarnas förbrukning av el ingår i energikostnaden. Vi har installerat solpaneler på taket vilket påverkar vår energikostnad positivt. Yttre faktorer såsom väder och vind påverkar energikostnaden vilket gör att denna kan variera kraftigt år till år.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Föreningen äger sin egen mark men våra parkeringsplatser är arrenderade och arrendet omförhandlas löpande.

NYCKELTAL

12

Årsavgift
835 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Årsavgiften är satt för att klara den löpande driften samt ha ett sparande för att klara av kommande underhåll. Efter årets utgång höjdes avgiften med 8 % för att täcka ökande driftskostnader samt öka upp vårt sparande.

Årsavgiften sätts i samråd med ekonom på HSB och vi jobbar efter budget och femårsprognos.

I föreningens årsavgift 2023 ingår även årsavgift elintäkter samt årsavgift informationsöverföring.

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.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Helagsfjället 1-4 i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-8758 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1927. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-04-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bagaregården 37:1	1927-04-02	1926
Bagaregården 37:2	1927-04-02	1926
Bagaregården 37:3	1927-04-02	1926
Bagaregården 37:4	1927-04-02	1926

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i L'nsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
52	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2980
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	100
41	p-platser	0
Totalt 94 objekt		3080

Föreningens lägenheter fördelas på: 25 st 1 rok, 15 st 2 rok, 7 st 3 rok, 2 st 4 rok, 3 st 5 rok.

HSB brf Helagsfjället 1-4 är innehavare av bostadsrättslokalen.

Föreningen har idag 21 stycken parkeringsplatser med el, varav 4 med möjlighet till laddning av elfordon och 20 stycken utan el.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Martin Ranefjärd	Ordförande	2015-06-14
Lisa Kjaerbeck	Ledamot	2021-06-03
Christer Thomassen	Ledamot	2019-10-10
Malin Artling	Ledamot	2023-06-15
Amanda Wikström	Ledamot	2021-06-03
Daniel Wahlberg	Suppleant	2019-08-17
Jonas Sjögren	Suppleant	2023-06-15
Annie Caroline Hyrefeldt	Suppleant	2021-06-03

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Martin Ranefjärd, Amanda Wikström, Daniel Wahlberg samt Jonas Sjögren.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lisa Kjaerbeck, Martin Ranefjärd, Malin Artling och Amanda Wikström.

Revisorer har varit: Lilian Håkansson med Lena Balasingam som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Lina Larsson (sammankallande) samt Ronja Grenehed, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +13%.

En förändring av årsavgiften med +8% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-04-14.

Årtal	Ändamål
1986	Stammrenovering
2008	Enhetsmätning, individuell mätning och debitering av el
2009	Renovering av trapphus
2019	Takrenovering
2020	Installation av solceller
2023	Nytt låssystem i hela fastigheten, byte av samtliga elmätare för enhetsmätning
2024	Kakla om i båda torkrummen, uppfräschning av mangelrum samt målning av källare
2025	Linjemarkering av parkeringsplatser
2026	Mindre underhåll och uppfräschning av föreningslokal.
2027	Nytt OVK och byte radialfläkt
2028	Målning av cykelrum

Summering av 2023

Föreningens solpaneler har varit i bruk under hela året och trots en kallare sommar har vi hittills producerat drygt 55 000 kWh, vilket är lite mindre än förra året men vi har fina veckor i maj och juni att tacka!

Det är tråkigt att följa allt tragiskt som händer i vår omvärld och det påverkar oss alla. För vår förening innebär det ekonomiska läget ökade kostnader inom nästa alla områden. Många av våra leverantörer höjer sina priser med mellan 10-20% inför kommande år och även våra räntekostnader har stigit. Samtidigt finns ett behov av att öka föreningens sparande för att vara bättre rustade inför kommande underhåll.

Styrelsen har i samråd med ekonomisk rådgivare på HSB beslutat att höja avgiften med 8% inför kommande år. Detta för att hantera de ökade kostnaderna men framför allt för att kunna öka vårt sparande. Det är svårt att sia om framtiden och beroende på hur det ekonomiska läget utvecklar sig får vi se om denna höjning varit tillräcklig. Men vi blickar ändå framåt 2024 med positiva ögon och vi kan se tendenser till en mer positiv utveckling.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 74 och under året har det tillkommit 10 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 77.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	310	162	219	287	247
Skuldsättning, kr/kvm	2 701	2 914	3 289	3 387	3 439
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 701	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	223	246	222	171	204
Årsavgifter, kr/kvm	835	688	674	683	667
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	960	831	762	770	758
Nettoomsättning, tkr	2 746	2 433	2 323	2 317	2 303
Resultat efter finansiella poster, tkr	379	343	-82	619	-3 561
Soliditet, %	16	12	8	9	3

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

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

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

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

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I föreningens årsavgift 2023 ingår även årsavgift elintäkter samt årsavgift informationsöverföring.

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.

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	64 786	0	0	64 786
Upplåtelseavgifter, kr	19 888	0	0	19 888
Underhållsfond, kr	1 033 025	0	175 155	1 208 180
S:a bundet eget kapital, kr	1 117 699	0	175 155	1 292 854
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-149 462	342 943	-175 155	18 326
Årets resultat, kr	342 943	-342 943	378 824	378 824
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	193 481	0	203 669	397 150
S:a eget kapital, kr	1 311 180	0	378 824	1 690 004

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 600 000 kr samt ianspråktagande skett med 424 845 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	193 481
Årets resultat, kr	378 824
Reservation till underhållsfond, kr	-600 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	424 845
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	397 150

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	397 150

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

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 745 929	2 432 596
Övriga rörelseintäkter	Not 2	209 694	126 485
Summa rörelseintäkter		2 955 623	2 559 081
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 494 683	-1 657 353
Underhållskostnader	Not 4	-424 846	-2 100
Övriga externa kostnader	Not 5	-120 155	-119 617
Personalkostnader	Not 6	-175 819	-179 906
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-152 558	-152 558
Summa rörelsekostnader		-2 368 061	-2 111 534
Rörelseresultat		587 562	447 547
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	15 938	6 523
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-224 677	-111 127
Summa finansiella poster		-208 739	-104 604
Årets resultat	Not 10	378 824	342 943

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 9 288 022	9 440 580
Inventarier	Not 12 <u>0</u>	<u>0</u>
	9 288 022	9 440 580
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13 <u>500</u>	<u>500</u>
	500	500
Summa anläggningstillgångar	9 288 522	9 441 080
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 14 821	1 378
Övriga fordringar	Not 15 660 003	942 279
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16 <u>86 701</u>	<u>102 937</u>
	747 525	1 046 594
Kortfristiga placeringar	Not 17 552 720	2 720
Kassa och bank	30 892	424 568
Summa omsättningstillgångar	1 331 137	1 473 883
Summa tillgångar	10 619 660	10 914 963

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	84 674	84 674
Underhållsfond	1 208 180	1 033 025
	<u>1 292 854</u>	<u>1 117 699</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	18 326	-149 462
Årets resultat	378 824	342 943
	<u>397 150</u>	<u>193 481</u>
Summa eget kapital	1 690 003	1 311 180
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	8 319 075	8 975 075
Leverantörsskulder	178 073	179 816
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	68 948
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	379 944
	<u>8 929 656</u>	<u>9 603 783</u>
Summa skulder	8 929 656	9 603 783
Summa Eget kapital och skulder	10 619 660	10 914 963

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	378 824	342 943
Avskrivningar	152 558	152 558
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	531 382	495 501
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	131 884	-192 457
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-18 127	21 955
Kassaflöde från löpande verksamhet	645 139	324 999
Investeringsverksamhet		
Beviljat momsavdrag på investeringskostnad för solpaneler	0	170 188
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	170 188
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-656 000	-1 156 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-656 000	-1 156 000
Årets kassaflöde	-10 861	-660 813
Likvida medel vid årets början	1 155 673	1 816 486
Likvida medel vid årets slut	1 144 811	1 155 673

Noter**Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år
Avskrivningstid på ombyggnader:	30 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	15-30 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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	2 434 231 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.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 318 568	2 048 992
Hyror	158 294	149 674
Årsavgifter Elintäkter	175 710	153 445
Årsavgifter Informationsöverföring	78 000	78 000
Övriga intäkter	15 357	2 485
	2 745 929	2 432 596
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter*	209 694	126 485
*Varav skattereduktion förnybar el	12 539	12 805
*Varav elproduktion och överföringsersättning	12 311	37 228
*Varav försäkringsersättning	120 771	76 452
*Varav beviljat elstöd	64 073	0
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	140 016	146 497
Reparationer	183 705	266 774
El	204 489	312 133
Uppvärmning	329 859	309 398
Vatten	152 588	136 915
Sophämtning	94 805	88 601
Övriga avgifter (inkl. Datakommunikation år 2023)	161 739	82 920
Förvaltningsarvoden	115 309	116 756
Arrendeavgift mark för parkering	40 296	36 352
Datakommunikation	3 000	82 500
Övriga driftskostnader	68 877	78 508
	1 494 683	1 657 353
Not 4 Underhållskostnader		
El och tele	89 851	0
Byggnad utvändigt	324 595	0
Markytor	0	2 100
Utrustning	10 400	0
	424 846	2 100
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	89 688	86 048
Medlemsavgifter	24 900	24 900
Övriga externa kostnader	5 567	8 669
	120 155	119 617
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	33 504	33 168
Sammanträdesersättningar	30 500	34 500
Revisorsarvode	3 787	3 120
Löner och andra ersättningar	66 000	67 328
Sociala kostnader	42 028	41 790
	175 819	179 906
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	138 266	138 266
Markanläggningar	14 292	14 292
	152 558	152 558
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	1 276	39
Övriga ränteintäkter	14 662	6 484
	15 938	6 523
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	222 357	108 559
Räntekostnader kortfristiga skulder	6	0
Övriga finansiella kostnader	2 314	2 568
	224 677	111 127

Noter		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 10	Årets resultat		
	Redovisat resultat	378 824	342 943
	Reservering till underhållsfond	-600 000	-600 000
	Disposition ur underhållsfond	424 846	2 100
	Resultat efter underhållspåverkan	203 669	-254 957

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	14 194 661	14 364 849
Beviljat momsavdrag på investeringskostnad för solpaneler	0	-170 188
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 194 661	14 194 661
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 123 418	-4 985 152
Årets avskrivningar	-138 266	-138 266
Utgående avskrivningar	-5 261 684	-5 123 418
Bokfört värde byggnader	8 932 977	9 071 243
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	442 268	442 268
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	442 268	442 268
Ingående ackumulerade avskrivningar	-249 930	-235 638
Årets avskrivningar	-14 292	-14 292
Utgående avskrivningar	-264 222	-249 930
Bokfört värde markanläggningar	178 046	192 338
Bokfört värde mark	177 000	177 000
Bokfört värde byggnader och mark	9 288 022	9 440 580
Taxeringsvärde för Bagaregården 37:1, 37:2, 37:3, 37:4		
Byggnad - bostäder	39 000 000	39 000 000
Byggnad - lokaler	490 000	490 000
	39 490 000	39 490 000
Mark - bostäder	43 000 000	43 000 000
Mark - lokaler	216 000	216 000
	43 216 000	43 216 000
Taxeringsvärde totalt	82 706 000	82 706 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar <i>varav frigjorda</i>	13 365 000 2 753 000	13 365 000 2 753 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	273 476	273 476
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	273 476	273 476
Ingående avskrivningar	-273 476	-273 476
Utgående avskrivningar	-273 476	-273 476
Bokfört värde	0	0
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
Not 14 Kundfordringar		
Hyses och avgiftsfordringar	821	1 378
	821	1 378
Not 15 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	561 199	728 384
Skattefordringar	16 137	5 935
Skattekonto	18 594	207 960
Övrigt	64 073	0
	660 003	942 279

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader		85 793	102 564		
Upplupna intäkter		909	373		
		86 701	102 937		
Not 17 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
SBAB Bank AB	2023-12-18	2024-06-20	6 mån	4,20%	550 000
Fastränteplacering				550 000	0
Egna bostadsrätter				2 720	2 720
				552 720	2 720
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	39758382640	4,511%	2024-11-28	4 409 537	78 000
Nordea Hypotek AB	39758382675	4,530%	2024-11-29	3 909 538	78 000
				8 319 075	156 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till					156 000
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					8 163 075
Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					8 319 075
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					7 539 075
Not 19 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				23 687	24 881
Arbetsgivaravgifter				23 028	24 525
Mervärdesskatt				0	19 542
				46 715	68 948
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				33 484	14 514
Ovriga upplupna kostnader				121 367	141 738
Förutbetalda hyror och avgifter				230 942	223 692
				385 793	379 944

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Göteborg

Amanda Wikström

Christer Thomassen

Lisa Kjaerbeck

Malin Artling

Martin Ranefjärd

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

Lilian Håkansson
Av föreningen vald revisor

Susanne Andersson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Helagsfjället 1-4 i Göteborg, org.nr. 757200-8758

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Helagsfjället 1-4 i Göteborg för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 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 vi bestyrker den inte på något sätt.

I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa 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 Bostadsrättsförening Helagsfjället 1-4 i Göteborg för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lilian Håkansson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Helagsfjället 1-4 i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARTIN RANEFJÄRD

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-17 kl. 11:53:12



MALIN ARTLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-16 kl. 19:58:33



CHRISTER THOMASSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 12:51:08



AMANDA WIKSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-17 kl. 14:43:19



LISA KJAERBECK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-17 kl. 06:36:46



LILIAN HÅKANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 14:36:36



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 18:30:16



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Helagsfjället 1-4 i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LILIAN HÅKANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 14:37:31



SUSANNE ANDERSSON

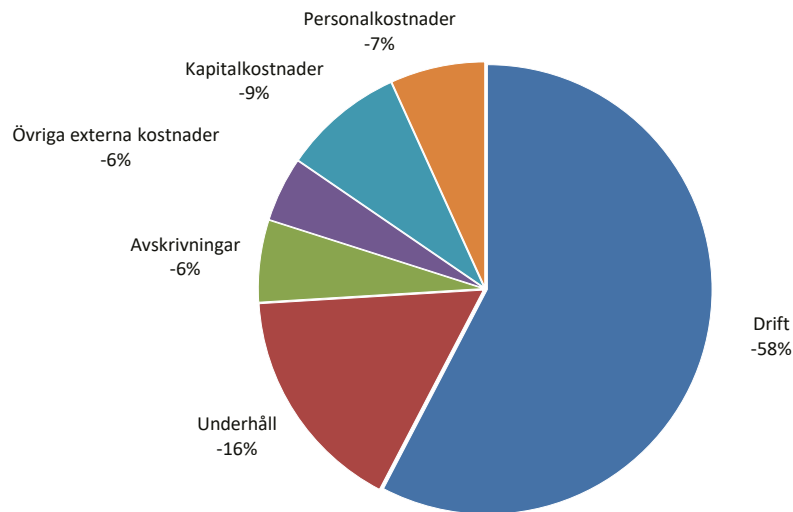
Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 18:30:48

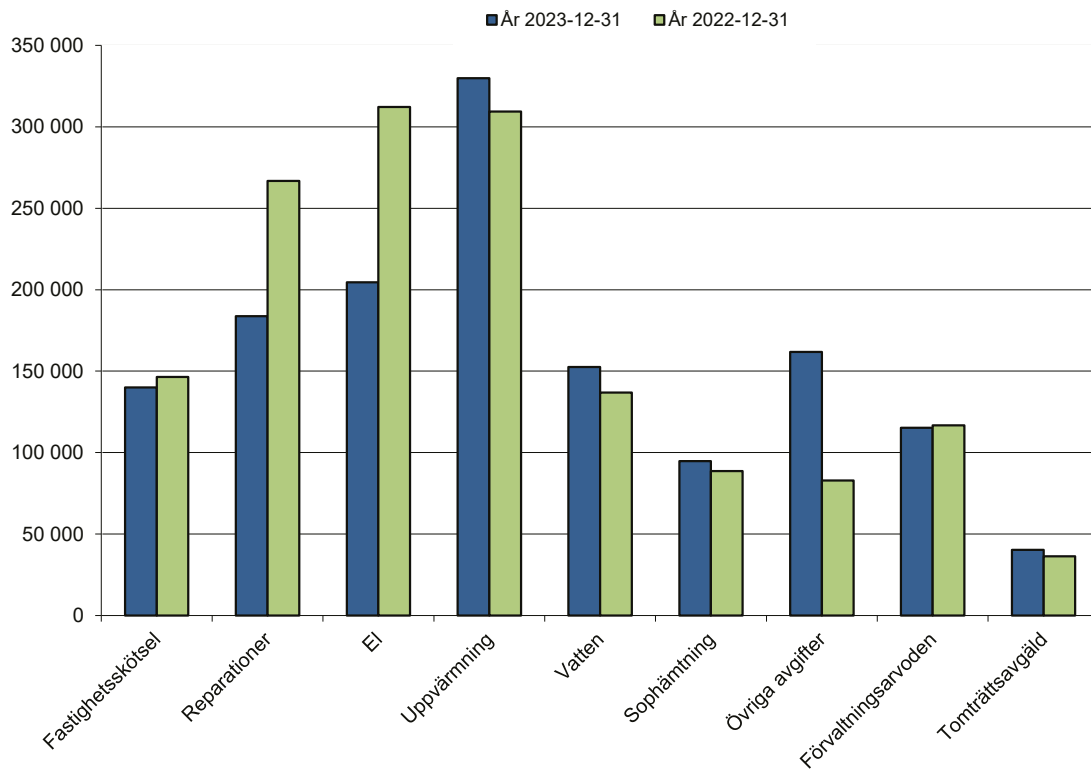




Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



VERKSAMHETSBERÄTTELSE

MÅL OCH VISIONER

Brf Helagsfjället 1-4 har som mål och vision att ha väl underhållna fastigheter samt att förvalta dessa på ett sådant sätt att ett tryggt, aktivt och ekonomiskt fördelaktigt boende kan erbjudas delägarna. Genom att skapa en miljö som är trivsamt och erbjuder mervärde ökar vi värdet av att bo i Brf Helagsfjället 1-4.

DET GODA BOENDET

Brf Helagsfjället 1-4 arbetar kontinuerligt med att skapa en fin och bra utemiljö, att engagera medlemmarna i den gemensamma miljön samt att hålla nere föreningens kostnader, ett arbete som föreningen gör tillsammans med alla medlemmar.

Vi har under året kunnat genomföra två mycket lyckade aktivitetsdagar med god uppslutning som även inneburit socialt umgänge med grillning på gården. På våra aktivitetsdagar har vi fått mycket gjort och dessa dagar är ovärderliga för att bevara vår trivsamma gård och hålla föreningen i övrigt i gott skick.