



**MBF**

MÄLARDALENS  
BOSTADSRÄTTSFÖRVALTNING

*Årsredovisning  
med bilagor  
för*

**BRF HELGE**

*2022-07-01 – 2023-06-30*



# ÅRSSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen HELGE

Tid: Onsdagen den 11 oktober 2023, kl. 18:30

Lokal: Clarion Etage Hotel

## Dagordning:

1. Mötets öppnande.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd). 15
3. Val av ordförande och sekreterare på stämman. sittande Rosenlund S
4. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet (tillika rösträknare). Pasi Meyer ✓
5. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett. ja
6. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
7. Föredragning av revisionsberättelsen.
8. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen.
9. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
10. Beslut om resultatdisposition.
11. Beslut om arvoden samt principer för övriga ekonomiska ersättningar.
12. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
13. Val av revisor och suppleant.  
*PWC ställer inte upp för omval. Ernst & Young har erbjudit sig att vara revisorer i er förening.*
14. Ev. val av valberedning.
15. Övriga, i stadgeenlig ordning, anmälda ärenden.  
Andra beslutet av två gällande antagande av nya stadgar. Stämman har bifallit första beslutet.  
Beslut om andelstal och avgifter, se bilaga 1 och 2.  
Fråga om större tvättmaskiner i 34:an, se bilaga 3.  
Fråga om portkods-system på 21:an, se bilaga 3.
16. Mötets avslutande.

Med välkomsthälsning  
STYRELSEN

**Brf Helge**  
**Org nr 769611-8301**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Trygg Hansa (ADE-försäkring). I försäkringen ingår tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.  
Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.  
Föreningen har ett avtal med Tholin Fastighetsservice AB avseende fastighetsskötsel och städning.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arbete med Underhållsplanen som genomförts under året:

- Kyl- och ventilationsanläggning för hyresgäster har bytts ut vilket också minskat energiförbrukningen, dessutom har det frigjort en yta där buskar kan planteras
- Fortsatt målning av fönster
- Obligatorisk ventilationskontroll, OVK, inkl. åtgärder har genomförts
- Backventiler har installerats i källaravlopp för att förhindra översvämning

14 billaddare har installerats  
Digital bokning av tvättstuga och gym har införts  
Trädgårdsgruppen har bl. a. förbättrat gräsmattan  
Gemensam gårdsstädning genomfördes under höst och vår  
5 st lägenheter har bytt ägare under året  
Årsavgifterna har lämnats oförändrade

För ytterligare information kring händelser efter räkenskapsåret hänvisas till not 2.

#### Flerårsöversikt

		<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
Nettoomsättning	kr	2 937 588	2 868 922	2 857 074	2 817 904
Resultat efter finansiella poster	kr	-43 271	147 815	474 010	-334 634
Soliditet	%	60	60	60	59
Likviditet	%	915	923	759	596
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	593	593	593	593
Skuldsättning per kvm	kr	4 486	4 507	4 551	4 579
Energikostnad per kvm	kr	176	205	201	195
Räntekänslighet	%	9,6	9,7	9,7	9,7
Sparande per kvm	kr	360	328	337	299

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

#### Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse-avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	20 150 040	2 512 609	1 066 905	1 732 136	147 815
Reservering till yttre fond			1 000 000	-1 000 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-560 023	560 023	
Balansering av föregående års resultat				147 815	-147 815
Årets resultat					-43 271
Belopp vid årets utgång	20 150 040	2 512 609	1 506 881	1 439 974	-43 271

Brf Helge  
769611-8301

5(14)

## Resultaträkning

	Not	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
	1, 2		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	3	2 937 588	2 868 922
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 937 588</b>	<b>2 868 922</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-1 298 037	-1 348 459
Periodiskt underhåll	5	-855 652	-560 023
Övriga externa kostnader	6	-129 723	-135 775
Arvoden och personalkostnader	7	-103 947	-99 470
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-508 635	-496 375
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 895 994</b>	<b>-2 640 102</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>41 594</b>	<b>228 820</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	122 103	80 690
Räntekostnader		-206 968	-161 695
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-84 865</b>	<b>-81 005</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-43 271</b>	<b>147 815</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-43 271</b>	<b>147 815</b>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-43 271	147 815
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		855 652	560 023
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-2 000 000	-1 000 000
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>-1 187 619</b>	<b>-292 161</b>

Brf Helge  
769611-8301

7(14)

## Balansräkning

Not

2023-06-30

2022-06-30

### Eget kapital och skulder

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Insatser och upplåtelseavgifter  
Fond för yttre underhåll

22 662 649  
1 506 881

22 662 649  
1 066 905

*Summa bundet eget kapital*

24 169 530

23 729 554

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat  
Årets resultat

1 439 975  
-43 271

1 732 136  
147 815

*Summa fritt eget kapital*

1 396 704

1 879 951

**Summa eget kapital**

**25 566 234**

**25 609 505**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12, 13

8 785 644

16 464 394

**Summa långfristiga skulder**

**8 785 644**

**16 464 394**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12, 13

7 678 750

75 000

Leverantörsskulder

55 099

55 174

Skatteskulder

10 777

15 275

Övriga skulder

14

55 187

40 330

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

480 148

451 104

**Summa kortfristiga skulder**

**8 279 961**

**636 883**

**Summa eget kapital och skulder**

**42 631 839**

**42 710 782**

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	75 år	(t.o.m. år 2078)
Takisolering/Värmeslingor	30 år	(t.o.m. år 2039)
Fönster/Markiser	20 år	(t.o.m. år 2026)
Parkering/Staket	20 år	(t.o.m. år 2026)
Laddstationer	10 år	(t.o.m. år 2031)

#### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet beräknas som föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från avgifter.

Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procent (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen.

#### Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

### Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Arbete utifrån Underhållsplanen kommer att fortsätta, bl. a. är följande planerat:

- En relining av stammarna kommer att genomförs under hösten
- Diverse målningsarbeten

Trädgårdsgruppen fortsätter sitt arbete med att utveckla gården  
Gemensam gårdsstädning kommer att planeras

**Not 5 Periodiskt underhåll**

	2022-07-01 <u>-2023-06-30</u>	2021-07-01 <u>-2022-06-30</u>
Åtgärder ventilationssystem, värmeåtervinning	612 053	0
Byte av avlopp i källare	84 329	0
Målningsarbete (fönster)	159 271	0
Fasad	0	220 683
Fönsterbyte	0	198 839
Fasadbelysning	0	67 370
OVK inkl åtgärder	0	73 132
<b>Summa periodiskt underhåll</b>	<b><u>855 652</u></b>	<b><u>560 024</u></b>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	2022-07-01 <u>-2023-06-30</u>	2021-07-01 <u>-2022-06-30</u>
Hyra av lokal	2 200	0
Övriga hyreskostnader	3 288	0
Förbrukningsinventarier	8 623	10 288
Kommunikation	5 144	7 329
Förlust hyresfordringar	0	15 470
Revision	15 981	13 817
Föreningsmöten	6 324	3 612
Ekonomisk och administrativ förvaltning	78 571	76 106
Övriga förvaltningskostnader	7 769	8 553
Medlems- och föreningsavgifter	600	600
Övriga externa kostnader	1 224	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b><u>129 724</u></b>	<b><u>135 775</u></b>

**Not 7 Arvoden och personalkostnader**

	2022-07-01 <u>-2023-06-30</u>	2021-07-01 <u>-2022-06-30</u>
Arvode styrelse	60 375	59 500
Arvode vicevärd	21 000	20 000
Arvode övrigt	2 990	0
Sociala kostnader	19 582	18 570
Kostnadsersättning	0	1 400
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b><u>103 947</u></b>	<b><u>99 470</u></b>



Brf Helge  
769611-8301

13(14)

**Not 10 Övriga fordringar**

	<u>2023-06-30</u>	<u>2022-06-30</u>
Skattekontot	5 666	27
Skattefordringar (moms)	17 814	0
Övriga fordringar	123 780	1 000
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b><u>147 260</u></b>	<b><u>1 027</u></b>

**Not 11 Kassa och Bank**

	<u>2023-06-30</u>	<u>2022-06-30</u>
Handkassa	551	2 395
SBAB-konto BRF	31 130	30 923
<b>Summa kassa och bank</b>	<b><u>31 681</u></b>	<b><u>33 318</u></b>

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SEBO SE-Banken Bolån	0,78	2025-12-27	3 185 644
Stadshypotek	3,38	2027-05-31	1 675 000
Swedbank Hypotek	1,062	2026-05-24	4 000 000
Swedbank Hypotek	1,07	2024-05-23	7 603 750
Summa skulder till kreditinstitut			16 464 394
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-75 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-7 603 750
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			8 785 644
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			16 089 394

## Deltagare

### HELMUT HACKL Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-09-09 07:45:22 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Helmut Hackl

Datum

Helmut Hackl

Leveranskanal: E-post

### KJELL WINGE Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-09-05 15:15:59 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: KJELL WINGE

Datum

Kjell Winge

Leveranskanal: E-post

### MIKAEL LINDSTRÖM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-09-05 19:45:05 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lage Mikael Lindström

Datum

Mikael Lindström

Leveranskanal: E-post

### STEFAN ROSENLUND Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-09-05 19:06:30 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: STEFAN ROSENLUND

Datum

Stefan Rosénlund

Leveranskanal: E-post

### CECILIA LARSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-09-06 05:08:45 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: CECILIA LARSSON

Datum

Cecilia Larsson

Leveranskanal: E-post

### MARKUS NYSTRÖM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-09-18 14:35:23 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Rolf Markus Nyström

Datum

Markus Nyström

Leveranskanal: E-post



- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Helge för räkenskapsåret 1 Juli 2022 till 30 Juni 2023, samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

## Deltagare

---

**MARKUS NYSTRÖM** Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

*2023-09-18 14:34:59 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Rolf Markus Nyström

Datum

Markus Nyström

Leveranskanal: E-post

# Bilaga 2

## Företag 255 BRF Helge

Objekt	Mån.avgift	NYA ANDELSTAL	BOYTA	BIYTA
1	3343	2,338940	65,00	0,00
2	7197	5,035402	150,00	6,10
3	5384	3,766932	110,00	4,80
4	3334	2,332643	65,00	0,00
5	2996	2,096160	57,00	0,00
6	6842	4,787026	142,00	6,10
7	5315	3,718656	99,00	32,40
8	3218	2,251483	62,00	0,00
9	4983	3,486371	102,00	0,00
10	5045	3,529749	102,00	4,20
11	5914	4,137748	115,60	15,00
12	6317	4,419708	130,00	6,10
13	5194	3,633998	105,00	6,10
14	2089	1,461575	37,00	0,00
15	6812	4,766036	132,08	32,77
16	5416	3,789320	110,00	6,10
17	2089	1,461575	37,00	0,00
18	4147	2,901461	82,00	4,00
19	4159	2,909857	82,00	0,00
20	2133	1,492360	38,00	0,00
21	2986	2,089164	53,01	7,46
22	4090	2,861581	82,00	0,00
23	4138	2,895164	82,00	3,40
24	3258	2,279469	57,46	13,39
25	2616	1,830292	55,00	3,40
26	3956	2,767827	79,00	0,00
27	4489	3,140742	91,00	0,00
28	3911	2,736343	78,00	0,00
29	7157	5,007416	151,00	0,00
30	2978	2,083567	57,00	0,00
31	3911	2,736343	78,00	0,00
32	3911	2,736343	78,00	0,00
33	3600	2,518751	71,00	0,00
	142928	100,000000	2835,15	151,32