

Årsredovisning
för
Bf Helfelt Upa

746000-1261

Räkenskapsåret

2023

Bf Helfelt Upa
Org.nr 746000-1261

1 (13)

Styrelsen för Bf Helfelt Upa 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

Information om verksamheten

Bostadsföreningen Helfelt Upa bildades 1926 när den egna tomten bebyggdes.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att äga och förvalta fastigheten Malmö Prinsen 3 samt att i föreningens fastighet upplåta bostäder för permanent boende för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen, som är en äkta förening enligt inkomstskattelagen (1999:1229), är registrerad hos Bolagsverket.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Styrelsen och övriga funktionärer

Samtliga nedanstående är utsedda av stämman och valda till och med 2024.

Styrelse:

230101-230610	230611-231231	
Bengtsson, Karin	Bengtsson, Karin	ordf
Kristoffersson, Carl	Kristoffersson, Carl	ledamot
Svensson, Patrik	Svensson, Patrik	vice ordf
Forsvall, Max	Heimdahl, Karl-Henrik	kassör
Heimdahl, Karl-Henrik	Överström, Per	sekreterare
Larsson, Christer	Larsson, Christer	ledamot
	Forsvall, Max	suppleant


Firman tecknas av styrelsen samt av två ledamöter i förening.

Övriga funktioner	Johan Lidehäll	revisor, auktoriserad
	Nessvi, Matilda	valberedning
	Nordström, Ulla	valberedning

Fastigheten

Fastigheten Malmö Prinsen 3 har ett taxeringsvärde om 21 320 000 kronor och består av 15 lägenheter och 2 hyreslokaler.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

Fastighetens totala yta enligt taxeringsbeskedet är 1139 kvm varav 989 kvm utgör upplåtelse med bostadsrätt och 150 kvm utgör upplåtelse med hyresrätt. 

Bf Helmfelt Upa
Org.nr 746000-1261

2 (13)

Lägenhetsfördelning med antal rum:	<u>lgh</u>	<u>rum</u>
	6	1
	2	2
	2	2,5
	2	3
	2	4
	1	5

Underhåll

Underhåll under året

Renovering av tvättstugan har gjorts; klinkergolv, ny golvbrunn, ny tvättho och målning. Reglercentralen i pannrummet har bytts efter problem med varmvattenförsörjningen. Fyra radiatorer har behövts bytas på grund av vattenläckage. En akut vattenläcka, brott mellan fastigheten och stadens vattensystem, åtgärdades. Årlig besiktning av hissarna genomfördes med godkänt resultat. Inspektion av föreningens lägenheter vad gäller brandvarnare, brandfilt och brandsläckare har genomförts.

Tidigare underhåll

2005 Takomläggning
2005 Omfogning söderfasad
2007 Relining avloppsstammar
2011 Nya tappvattenledningar
2013 Renovering balkonger
2013 Fönstermålningar
2020 Elstambyte
2021 Fönstermålning, förbättringar
2022 Portgången, renovering
2023 Tvättstuga, renovering
2023 Ny reglercentral

Planerat underhåll


En reviderad underhållsplan har tagits fram genom HSB utifrån gällande avtal. Planen ligger till grund för underhåll på kort och lång sikt samt för föreningens budgetarbete. Följande planering finns:
2024 Ventilationskanaler, relining/glidgjutning
2024 Målnings- och putsarbete
2025-framåt Hissar
2025-framåt Värmesystem, översyn
2025-framåt Nordfasad, omfoging, målning fönster/balkonger mm.

Bostäder och lokaler

Samtliga bostäder är upplåtna som bostadsrätter, lokaler är däremot hyresrätter.

Förvaltning

Styrelsen har under året utökats med en suppleant.

Styrelsen har gett Planör i uppdrag att scanna fastigheten och upprätta ett relationsunderlag. Därmed är fastighetens/lägenheternas ytor uppdaterade enligt nu gällande normer. Vid extrastämman beslutades om lägenheternas nya andelstal. Lägenhetsregistret är uppdaterat och finns nu även digitalt. 

Styrelsen har gett Skorstensteamet i uppdrag att filma och undersöka drag i fastighetens ventilationskanaler. Resultatet visade att ventilationskanalerna behöver renoveras. Offerter har tagits in och ett entreprenadavtal har skrivits med Skorstensteamet. Det omfattande och kostsamma renoveringsarbetet påbörjas våren 2024. Efter detta ska OVK utföras och en ny energideklaration upprättas.

Andelsägare som ej är med i styrelsen har haft löpande utgifter för att hantera en del av fastighetens skötsel.

Medlemsinformation

Föreningen består av 15 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och har därmed 15 fulltaliga medlemmar.

Ingen andel/lägenhet har bytt ägare under året.

Föreningen har haft två städdagar, en på våren och en på hösten. Uppslutning har varit fantastisk. Syftet med städdagarna är inte bara att göra nytta utan också öka delaktigheten och vi-känslan. Under sommarmånaders hjälps alla åt med vattning, trädgårdsskötsel med mera utifrån ett veckoschema.

Sammanträden och styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret haft sju protokollförda möten inklusive konstituerande.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-11 med nedanstående betydande punkter:

- styrelsen beviljades ansvarsfrihet för föregående år
- styrelsen fick i uppdrag av stämman att sälja pigtrapporna på ett för föreningen och andelsägarna bra sätt

För att fastställa nya andelstal hölls en extrastämma 2023-12-18.

Föreningens ekonomi

Trots stigande kostnader och höjda räntor bedömer styrelsen att föreningens ekonomi är god.

Under året har avgiftshöjningar skett, en på 5% och en på 10%. Föreningens redovisade intäkter är dock lägre än föregående år. Detta beror på en jämförelsestörande engångstransaktion under 2022 avseende försäljning av mangelrum. Syftet med höjningarna har varit att parera för ökade kostnader och ta höjd för ökade räntekostnader när tre lån som i dagsläget har mycket låg ränta löper ut i slutet av 2024 och början av 2025. Två 3-månaderslån på totalt 663 Kkr har amorterats under året.

Nytt lån behöver tas under 2024 i samband med renovering av ventilationssystem. Lånelöfte finns.

Vid utgången av 2023 uppgick föreningens samlade lån till 3,5 miljoner kronor.

För att hålla kostnader nere sköter föreningens medlemmar mycket själva. Kassören ansvarar för det löpande ekonomiska arbetet och bokföringen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022
Årsavgifter och hyror	971	1 133
Resultat efter finansiella poster	-21	178
Soliditet (%)	39	35
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	703	873
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 084	3 666
Skuldsättning per kvm upplåten	3 552	4 222 <i>AK</i>

Bf Helmfelt Upa
Org.nr 746000-1261

4 (13)

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022
med bostadsrätt (kr/kvm)		
Sparande per kvm (kr/kvm)	369	541
Räntekänslighet (%)	5	5
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	276	245
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	77	76

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar en bokföringsmässig förlust men exkl. avskrivningar är resultatet positivt. Föreningen har amorterat på fastighetslånet vilket kommer medföra lägre räntekostnader. Exkl. amorteringen är föreningens kassaflöde positivt varmed styrelsen bedömer att föreningen har goda möjligheter att finansiera sina framtida åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	45 306	427 220	1 700 570	178 458	2 351 554
Disposition av föregående års resultat:			178 458	-178 458	0
Årets resultat				-21 160	-21 160
Belopp vid årets utgång	45 306	427 220	1 879 028	-21 160	2 330 394

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 879 028
årets förlust	-21 160
	1 857 868

disponeras så att avsättning till yttre underhållsfond enligt stadgar i ny räkning överföres	63 960
	1 793 908
	1 857 868

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

Bf Helmfelt Upa
Org.nr 746000-1261

5 (13)

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	971 090	1 133 231
		971 090	1 133 231
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-730 365	-684 986
Övriga externa kostnader		-43 082	-53 531
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-173 999	-168 191
		-947 446	-906 708
Rörelseresultat		23 644	226 523
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		11 175	1 108
Räntekostnader		-55 979	-49 173
		-44 804	-48 065
Resultat efter finansiella poster		-21 160	178 458
Resultat före skatt		-21 160	178 458
Årets resultat		-21 160	178 458 <i>AK</i>

Bf Helmfelt Upa
Org.nr 746000-1261

6 (13)

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	5 230 666	5 404 665
		5 230 666	5 404 665
Summa anläggningstillgångar		5 230 666	5 404 665
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		31 917	0
Övriga fordringar		4 815	1 983
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	13 808	7 425
		50 540	9 408
<i>Kassa och bank</i>		739 119	1 307 066
Summa omsättningstillgångar		789 659	1 316 474
SUMMA TILLGÅNGAR		6 020 325	6 721 139 <i>A</i>

Bf Helfelt Upa
Org.nr 746000-1261

7 (13)

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

45 306

45 306

Reservfond

427 220

427 220

472 526

472 526

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

1 879 028

1 700 570

Årets resultat

-21 160

178 458

1 857 868

1 879 028

Summa eget kapital

2 330 394

2 351 554

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

6

2 450 000

4 175 500

Summa långfristiga skulder

2 450 000

4 175 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

6

1 062 500

0

Leverantörsskulder

83 058

105 820

Aktuella skatteskulder

2 572

1 951

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

7

91 801

86 314

Summa kortfristiga skulder

1 239 931

194 085

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

6 020 325

6 721 139 *AL*

Bf Helmfelt Upa
Org.nr 746000-1261

8 (13)

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		23 644	226 523
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		173 999	168 191
Erhållen ränta		11 175	1 108
Erlagd ränta		-55 979	-49 173
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		152 839	346 649
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-41 132	7 472
Förändring av kortfristiga skulder		-16 654	76 810
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-95 053	430 931
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-278 801
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-278 801
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-663 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-663 000	0
Årets kassaflöde		-567 947	152 130
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 307 066	1 154 936
Likvida medel vid årets slut		739 119	1 307 066 <i>AK</i>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Bokföringsnämndes vägledningar, BFNAR 2016:10 och BFNAR 2023:1, används för första gången vid bokslutet 2023, varför viss skevhet i jämförelsetalen kan finnas.

Intäktsredovisning

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar. Endast yttre underhållsfond förekommer.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	2%
Markanläggningar	5%
Fastighetsförbättringar	2-10%

Kassaflödesanalys

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

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgifter och hyror

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. *AK*

Bf Helfelt Upa
Org.nr 746000-1261

10 (13)

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. 

Bf Helmfelt Upa
Org.nr 746000-1261

11 (13)

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023	2022
Årsavgifter	745 232	864 116
Hysesintäkter och övriga direkta intäkter	225 858	269 115
	971 090	1 133 231

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Uppvärmning	231 539	201 077
El för drift	24 799	24 066
Vatten och avlopp	58 291	53 701
Fastighetsskötsel	40 587	33 293
Reparation och underhåll	268 069	269 828
Fastighetsförsäkring	7 442	12 841
Fastighetsskatt	37 035	35 985
Bredband	39 213	36 189
Övriga fastighetskostnader	23 390	0
Kabel-TV	0	18 066
	730 365	685 046

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 347 841	8 069 040
Inköp	0	278 801
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 347 841	8 347 841
Ingående avskrivningar	-2 943 176	-2 774 985
Årets avskrivningar	-173 999	-168 191
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 117 175	-2 943 176
Utgående redovisat värde	5 230 666	5 404 665

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Bredband	7 425	7 425
Fastighetsskötsel, städ	1 810	0
Försäkringspremie	4 573	0
	13 808	7 425

Bf Helfelt Upa
Org.nr 746000-1261

12 (13)

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Föreningens totala fastighetslån uppgår till 3 512 500 kr varav 1 062 500 kr redovisas som en kortfristig del med anledning av lånets förfallotidpunkt.


Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB lån 34615810	1,04	2025-01-28	1 250 000	1 250 000
SEB lån 35856064	1,19	2024-12-28	1 062 500	1 062 500
SEB lån 44624761	0,81	2025-10-28	1 200 000	1 200 000
SEB lån 35059784	5,06	2023-05-28	0	413 000
SEB lån 43046578	5,84	2023-12-28	0	250 000
			3 512 500	4 175 500
Kortfr del av långfr skuld			1 062 500	0

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Reservering för redovisning och revision	11 980	10 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	79 821	76 314
	91 801	86 314

Not 8 Ställda säkerheter

Säkerheter ställda för fastighetslån.

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar Malmö Prinsen 3	4 175 500	4 175 500
	4 175 500	4 175 500 

Bf Helmfelt Upa
Org.nr 746000-1261

13 (13)

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Malmö 2024-

Karin Bengtsson
Ordförande

Carl Kristoffersson

Karl Henrik Heimdahl


Patrik Svensson

Christer Larsson

Per Överström

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-

Johan Lidehäll
Auktoriserad revisor 

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

