

Årsredovisning
för
Bf Helmfelt Upa
746000-1261
Räkenskapsåret
2024

Bf Helmfelt Upa
Org.nr 746000-1261

1 (12)

Styrelsen för Bf Helmfelt Upa får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 Helmfelt 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 nästa stämma.

Styrelse:

240101-240609	240609-241231	
Bengtsson, Karin	Bengtsson, Karin	ordf
Kristoffersson, Carl	Kristoffersson, Carl	ledamot
Svensson, Patrik	Svensson, Patrik	vice ordf
Heimdahl, Karl-Henrik	Heimdahl, Karl-Henrik	kassör
Överström, Per	Överström, Per	ledamot
Larsson, Christer	Larsson, Christer	sekreterare
Forsvall, Max	Marginean, Felicia-Elena	suppleant

Firman tecknas av styrelsen samt av två ledamöter i förening.

Övriga funktioner	Lidehäll, Johan	revisor, auktoriserad
	Wykman, Agneta	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 fullvärdesförsäkrad 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 Helfelt Upa
Org.nr 746000-1261

2 (12)

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 husets ventilationskanaler utfördes. Skorstenarna och dess kanaler har glidgjutits, insatsrör monterats i ventilationskanalerna och samtliga skorstenar har försetts med plåthuvar.

Renoveringen med insatsrör medger nu att köksfläktar kan, efter styrelsens godkännande, kopplas in på ventilationssystemet. Obligatorisk ventilationskontroll, OVK, utfördes utan anmärkning

Ny energideklaration har upprättats. Byggnadens energiklass är E.

Två radiatorer har behövts bytas på grund av vattenläckage.

"Grönt vatten", dvs säga syrefritt vatten, har installerats till radiatorsystemet. Syftet är att minska korrosion.

Årlig besiktning av hissarna genomfördes. Brister som uppmärksammades var belysning i maskinskåp ur funktion, fallrisk vid tillträde till maskinrum samt nödsignal ur funktion vid spänningsbortfall. Bristerna åtgärdades och ombesiktningen gav godkänt resultat.

Inspektion av föreningens lägenheter vad gäller brandvarnare, brandfilt och brandsläckare har genomförts. Även fönstrens tätningslistor inspekterades.

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

2024 Renovering av ventilationskanaler

2024 Installation syrefritt vatten (grönt vatten) till radiatorsystemet

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:

2025 Målnings- och putsarbete

2026 eller framåt Hissar

2026 eller framåt Värmesystem, översyn

2027 eller framåt Nordfasad, omfogning, målning fönster/balkonger mm.

Bostäder och lokaler

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

Bf Helmfelt Upa
Org.nr 746000-1261

3 (12)

Förvaltning

Styrelsen har under året bytt suppleant.

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.

Två andelar/lägenheter har bytt ägare under året, en tredje är såld med ägarbyte mars 2025.

Föreningen har haft två städdagar, en på våren och en på hösten. Uppslutning har varit god. Syftet med städdagarna är inte bara att göra nytta utan också främja ökad delaktighet och vi-känsla. Under sommarmånaderna hjälps alla åt med vattning, trädgårdsskötsel med mera utifrån ett veckoschema.

Sammanträden och styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret haft åtta protokollförda möten inklusive konstituerande.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-09. Betydande punkt var att styrelsen beviljades ansvarsfrihet för föregående år.

Föreningens ekonomi

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

För att täcka kostnader för renoveringen av ventilationskanalerna togs ett nytt lån på 1 mkr upp. Vid utgången av 2024 uppgick föreningens samlade lån till ca 4,5 mkr.

Under slutet av året fattade styrelsen beslut om avgiftshöjning med 15% att träda i kraft första januari 2025, samt att höja hyresavgifterna med 7% första april. Syftet med höjningarna var att täcka höjda räntekostnader och andra ökade kostnader.

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

Bf Helfelt Upa
Org.nr 746000-1261

4 (12)

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022
Årsavgifter och hyror	973	971	1 133
Resultat efter finansiella poster	26	-21	178
Soliditet (%)	33	39	37
Årsavg/kvm uppl bostadsrätt (kr/kvm)	737	703	873
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 962	3 084	3 666
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 563	3 552	4 222
Sparande per kvm (kr/kvm)	215	369	541
Räntekänslighet (%)	6	5	5
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	275	276	245
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	75	77	76

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

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	45 306	427 220	0	1 879 028	-21 160	2 330 394
Överföring balanserat resultat				-21 160	21 160	0
Yttre fond			63 960	-63 960		0
Årets resultat					26 297	26 297
Belopp vid årets utgång	45 306	427 220	63 960	1 793 908	26 297	2 356 691

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 793 908
årets vinst	26 297
	1 820 205

disponeras så att	
avsättning till yttre underhållsfond enligt stadgar (0,3% x tax-värde)	63 960
i ny räkning överföres	1 756 245
	1 820 205

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



Bf Helfelt Upa
Org.nr 746000-1261

5 (12)

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	972 874	971 090
		972 874	971 090
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-643 717	-730 365
Övriga externa kostnader		-71 104	-43 082
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-190 311	-173 999
		-905 132	-947 446
Rörelseresultat		67 742	23 644
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		9 824	11 175
Räntekostnader		-51 269	-55 979
		-41 445	-44 804
Resultat efter finansiella poster		26 297	-21 160
Resultat före skatt		26 297	-21 160
Årets resultat		26 297	-21 160

Handwritten signature

Bf Helmfelt Upa
Org.nr 746000-1261

6 (12)

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	5 861 198	5 230 666
		5 861 198	5 230 666
Summa anläggningstillgångar		5 861 198	5 230 666
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	31 917
Övriga fordringar		5 138	4 815
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	14 243	13 808
		19 381	50 540
Kassa och bank		1 195 325	739 119
Summa omsättningstillgångar		1 214 706	789 659
SUMMA TILLGÅNGAR		7 075 904	6 020 325

AK

Bf Helmfelt Upa
Org.nr 746000-1261

7 (12)

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		45 306	45 306
Reservfond		427 220	427 220
Fond för yttre underhåll		63 960	0
		536 486	472 526
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 793 908	1 879 028
Årets resultat		26 297	-21 160
		1 820 205	1 857 868
Summa eget kapital		2 356 691	2 330 394
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	1 062 500	2 450 000
Summa långfristiga skulder		1 062 500	2 450 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder		63	0
Skulder till kreditinstitut	6	3 450 000	1 062 500
Leverantörsskulder		49 541	83 058
Skatteskulder		3 022	2 572
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	154 087	91 801
Summa kortfristiga skulder		3 656 713	1 239 931
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 075 904	6 020 325

Bf Helmfelt Upa
Org.nr 746000-1261

8 (12)

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		67 742	23 644
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		190 311	173 999
Erhållen ränta		9 824	11 175
Erlagd ränta		-51 269	-55 979
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		216 608	152 839
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		31 159	-41 132
Förändring av kortfristiga skulder		29 282	-16 654
Kassaflöde från den löpande verksamheten		277 049	95 053
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-820 843	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-820 843	0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		1 000 000	0
Amortering av lån		0	-663 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 000 000	-663 000
Årets kassaflöde		456 206	-567 947
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		739 119	1 307 066
Likvida medel vid årets slut		1 195 325	739 119

A

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 samt BFNAR 2023:1.

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.

Årsavg/kvm uppl bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

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

Bf Helfelt Upa
Org.nr 746000-1261

10 (12)

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

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

Räntekänslighet (%)
Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)
Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter	729 298	695 333
Hyresintäkter och övriga direkta intäkter	243 576	275 757
	972 874	971 090

I årsavgiften ingår värme, vatten och bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Uppvärmning	227 259	231 539
El för drift	27 732	24 799
Vatten och avlopp	57 929	58 291
Fastighetsskötsel (städ, sopor)	38 031	40 587
Reparation och underhåll	150 311	268 069
Fastighetsförsäkring	14 457	7 442
Fastighetsskatt	37 650	37 035
Bredband	29 700	39 213
Övriga fastighetskostnader (OVK mm.)	60 648	23 390
	643 717	730 365

AK

Bf Helmfelt Upa
Org.nr 746000-1261

11 (12)

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 347 841	8 347 841
Inköp	820 843	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 168 684	8 347 841
Ingående avskrivningar	-3 117 175	-2 943 176
Årets avskrivningar	-190 311	-173 999
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 307 486	-3 117 175
Utgående redovisat värde	5 861 198	5 230 666

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Bredband	7 425	7 425
Fastighetsskötsel, städ	1 876	1 810
Försäkringspremie	4 942	4 573
	14 243	13 808

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Föreningens totala fastighetslån uppgår till 4 512 500 kr varav 3 450 000 kr redovisas som en kortfristig del med anledning av lånens förfallotidpunkt.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SEB lån 34615810	1,04	2025-01-28	1 250 000	1 250 000
SEB lån 35856064	3,44	2027-12-28	1 062 500	1 062 500
SEB lån 44624761	0,81	2025-10-28	1 200 000	1 200 000
SHB lån 10-376641	Stibor	2025-02-15	1 000 000	0
			4 512 500	3 512 500
Kortfr del av skuld			3 450 000	1 062 500

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Reservering för redovisning och revision	11 000	11 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	88 569	79 821
Upplupna räntekostnader	5 732	980
Upplupna driftskostnader	48 786	0
	154 087	91 801

A

Bf Helmfelt Upa
Org.nr 746000-1261

12 (12)

Not 8 Ställda säkerheter

Säkerheter ställda för fastighetslån.

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar Malmö Prinsen 3	4 588 500	4 175 500
	4 588 500	4 175 500

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 2025-

Karin Bengtsson
Ordförande

Carl Kristoffersson

Karl Henrik Heimdahl

Patrik Svensson

Christer Larsson

Per Överström

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-

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>

2025-03-29 15:52:35 UTC+00:00

Styrelseledamot

Karl Henrik Heimdahl



SE BankID - 5e47df21-e086-4fdb-8c9d-406b929d1d39

2025-03-30 14:39:09 UTC+00:00

Styrelseordförande

Karin Margareta Bengtsson



SE BankID - c3ca1068-7ef3-43cc-942a-93ef2c1986da

2025-04-01 16:34:05 UTC+00:00

Styrelseledamot

PATRIK SVENSSON



SE BankID - 1eda8783-45e7-4328-9bb7-db6d4554431b

2025-04-01 19:19:54 UTC+00:00

Styrelseledamot

Bo Christer Larsson



SE BankID - 2b1a1f91-15e7-4647-8a34-1dc3fd8edd16

2025-04-01 20:56:57 UTC+00:00

Styrelseledamot

Carl Gunnar Oscar Kristoffe...



SE BankID - 3d760a8f-bccb-4131-8c79-fb0da97e098f

2025-04-02 13:59:22 UTC+00:00

Styrelseledamot

PER JOHAN ÖVERSTRÖM



SE BankID - d9dfc89f-1c2a-4b52-970f-8c27e07363a0

2025-04-02 14:32:12 UTC+00:00

Revisor

Per Johan Lidehäll



SE BankID - 02e40172-6418-407f-9093-982a9d89bb7d