Årsredovisning

för

Bf Helmfelt Upa

746000-1261

Räkenskapsåret

2025

Document ID: 4b0849da-e062-42a4-9994-32a7e60582eb

Styrelsen för Bf Helmfelt Upa får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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:

250101-250615	**250615-251231**	**251615-251231**
Bengtsson, Karin	Bengtsson, Karin	ordf
Svensson, Patrik	Svensson, Patrik	vice ordf
Heimdahl, Karl-Henrik	Heimdahl, Karl-Henrik	kassör
Larsson, Christer	Larsson, Christer	sekreterare
Kristoffersson, Carl	Överström, Per	ledamot
Överström, Per	Marginean, Felicia-Elena	suppleant
Marginean, Felicia-Elena		

Firman tecknas av styrelsen samt av två ledamöter i förening.

Övriga funktioner	Lidehäll, Johan	revisor, auktoriserad
	Wykman, Agneta	valberedning
	Nordström, Ulla	valberedning

Document ID: 4b0849da-e062-42a4-9994-32a7e60582eb

Fastigheten

Fastigheten Malmö Prinsen 3 har ett taxeringsvärde om 25 051 000 kronor och består av 15 lägenheter och 2 hyreslokaler.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Fastighetens totala yta enligt taxeringsbeskedet är 1208 kvm varav 1055 kvm utgör upplåtelse med bostadsrätt och 153 kvm utgör upplåtelse med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning med antal rum:

lgh	rum
6	1
2	2
2	2,5
2	3
2	4
1	5

Underhåll

Underhåll under året

Spolning och filmning av husets avloppsstammar har genomförts.
Smärre underhållsarbete har genomförts i samband med städdagar.
Nytt torkskåp har installerats i tvättstugan.
Panncentralen - låda med kontaktor som styr från Regin lådan har installerats
Årlig besiktning av hissarna genomfördes. Brist i form av ”lös puts” i hisschakt på östra sidans uppmärksammades och har åtgärdats.
Ny beläggning på sydsidans båda balkonger
Underhåll av innergården- arborister har beskurit träd och buskar
Underhåll av östra sidans cykelskjul har genomförts
Inspektion av föreningens lägenheter gällande innehav och funktion av 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, 2025 kontaktor som vi styr från Regin lådan
2024 Renovering av ventilationskanaler
2024 Installation syrefritt vatten (grönt vatten) till radiatorsystemet
2025 Ny beläggning på sydsidans balkonger
2025 Nytt torkskåp
2025 Spolning och filmning av avloppsstammar
2025 Renovering östra cykelskjulet
2025 Underhåll av växtlighet på innergården

Document ID: 4b0849da-e062-42a4-9994-32a7e605820eb

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.

För underhåll i närtid finns följande planering:
Omfogning runt fönster på sydsidan
Underhåll av en del av fönsterna högst upp
Omfogning av hela norrfasaden
Fräscha upp butikernas entréer

Framöver:
Diverse målnings- och putsarbete
Hissarna-översyn
Värmesystem-översyn

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

Förvaltning
Styrelsen har under året minskats med en ledamot på grund av avflyttning

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

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

En lägenhet såldes 2024 men ägarbytet skedde i mars 2025. En lägenhet såldes 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 att främja ökad delaktighet och ”vikänsla”. Under sommarmånaderna hjälps alla åt med vattning, trädgårdsskötsel med mera utifrån ett veckoschema.

Föreningens ekonomi
Styrelsen bedömer att föreningens ekonomi är god.

Vid utgången av 2025 uppgick föreningens samlade lån till ca 4 mkr.
Under året fattade styrelsen beslut om avgiftshöjning på 3% att träda i kraft första januari 2026. Hyresgästernas hyreskostnader höjdes också med 3%. Syftet med höjningarna är att täcka ökade driftskostnader.

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

Document ID: 4b0849da-e062-42a4-9994-32a7e60582eb

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**
Årsavgifter och hyror	1 075	958	921	1 133
Resultat efter finansiella poster	141	26	-21	178
Soliditet (%)	37	33	39	37
Årsavg/kvm uppl bostadsrätt (kr/kvm)	791	737	703	873
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 322	3 962	3 084	3 666
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 803	4 563	3 552	4 222
Sparande per kvm (kr/kvm)	333	215	369	541
Räntekänslighet (%)	5	6	5	5
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	276	275	276	245
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	77	75	77	76

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

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	**Reserv-fond**	**Fond för yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	45 306	427 220	63 960	1 793 908	26 297	**2 356 691**
Disposition av föregående års resultat:				26 297	-26 297	**0**
Yttre fond			63 960	-63 960		**0**
Årets resultat					141 463	**141 463**
Belopp vid årets utgång	**45 306**	**427 220**	**127 920**	**1 756 245**	**141 463**	**2 498 154**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 756 245
årets vinst	141 463
	1 897 708
disponeras så att	
avsättning till yttre underhållsfond enligt stadgar (0,3% x tax-värde)	75 150
i ny räkning överföres	1 822 558
	1 897 708

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

Document ID: 4b0849da-e062-42a4-9994-32a7e60582eb

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 074 726	957 874
Övriga intäkter		12 000	15 000
		1 086 726	**972 874**
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-588 998	-643 717
Övriga externa kostnader		-70 218	-71 104
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-193 123	-190 311
		-852 339	**-905 132**
Rörelseresultat		**234 387**	**67 742**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		15 042	9 824
Räntekostnader		-107 966	-51 269
		-92 924	**-41 445**
Resultat efter finansiella poster		**141 463**	**26 297**
Resultat före skatt		**141 463**	**26 297**
Årets resultat		**141 463**	**26 297**

Document ID: 4b0849da-e062-42a4-9994-32a7e60582eb

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	5 670 887	5 861 198
Inventarier, verktyg och installationer	5	11 249	0
		5 682 136	**5 861 198**
Summa anläggningstillgångar		**5 682 136**	**5 861 198**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		5 489	5 138
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	14 849	14 243
		20 338	**19 381**
Kassa och bank		976 735	1 195 325
Summa omsättningstillgångar		**997 073**	**1 214 706**
SUMMA TILLGÅNGAR		**6 679 209**	**7 075 904**

Document ID: 4b0849da-e062-42a4-9994-32a7e60582eb

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		45 306	45 306
Reservfond		427 220	427 220
Fond för yttre underhåll		127 920	63 960
		600 446	**536 486**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		1 756 245	1 793 908
Årets resultat		141 463	26 297
		1 897 708	**1 820 205**
Summa eget kapital		**2 498 154**	**2 356 691**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	2 062 500	1 062 500
Summa långfristiga skulder		**2 062 500**	**1 062 500**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder		63	63
Skulder till kreditinstitut	7	1 950 000	3 450 000
Leverantörsskulder		0	49 541
Skatteskulder		730	3 022
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	167 762	154 087
Summa kortfristiga skulder		**2 118 555**	**3 656 713**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**6 679 209**	**7 075 904**

Document ID: 4b0849da-e062-42a4-9994-32a7e60582eb

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		234 387	67 742
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		193 123	190 311
Erhållen ränta		15 042	9 824
Erlagd ränta		-107 966	-51 269
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**334 586**	**216 608**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-957	31 159
Förändring av kortfristiga skulder		-38 157	29 282
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**295 472**	**277 049**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-14 061	-820 843
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-14 061**	**-820 843**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	1 000 000
Amortering av lån		-500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-500 000**	**1 000 000**
Årets kassaflöde		**-218 589**	**456 206**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 195 325	739 119
Likvida medel vid årets slut		**976 736**	**1 195 325**

Document ID: 4b0849da-e062-42a4-9994-32a7e60582eb

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%
Inventarier, verktyg och installationer	20%

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.

Document ID: 4b0849da-e062-42a4-9994-32a7e605820eb

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

	2025	2024
Intäkt från månadsavgifter	834 252	729 298
Hyresintäkter affärslokaler	240 474	228 576
	1 074 726	**957 874**

I årsavgiften ingår värme, vatten och bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Uppvärmning	245 852	227 259
El för drift	28 462	27 732
Vatten och avlopp	58 738	57 929
Fastighetsskötsel (städ, sopor)	41 900	38 031
Reparation och underhåll	126 549	150 311
Fastighetsförsäkring	14 276	14 457
Fastighetsskatt	36 370	37 650
Bredband	29 700	29 700
Övriga fastighetskostnader (OVK mm.)	7 150	60 648
	588 997	**643 717**

Document ID: 4b0849da-e062-42a4-9994-32a7e60582eb

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 168 684	8 347 841
Inköp	0	820 843
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**9 168 684**	**9 168 684**
Ingående avskrivningar	-3 307 486	-3 117 175
Årets avskrivningar	-190 311	-190 311
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-3 497 797**	**-3 307 486**
Utgående redovisat värde	**5 670 887**	**5 861 198**

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	14 061	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**14 061**	**0**
Årets avskrivningar	-2 812	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 812**	**0**
Utgående redovisat värde	**11 249**	**0**

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Bredband	7 425	7 425
Fastighetsskötsel, städ	1 989	1 876
Försäkringspremie	5 435	4 942
	14 849	**14 243**

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Föreningens totala fastighetslån uppgår till 4 012 000 kr varav 1 950 000 kr redovisas som en kortfristig del med anledning av lånens förfallotidpunkt.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SEB lån 34615810	3,18	2026-01-28	950 000	1 250 000
SEB lån 35856064	3,44	2027-12-28	1 062 500	1 062 500
SEB lån 44624761	3,19	2028-10-28	1 000 000	1 200 000
SHB lån 10-376641	Stibor	2026-02-15	1 000 000	1 000 000
			4 012 500	**4 512 500**
Kortfr del av skuld			1 950 000	1 062 500

Document ID: 4b0849da-e062-42a4-9994-32a7e60582eb

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Reservering för redovisning och revision	11 000	11 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	81 771	88 569
Upplupna räntekostnader	3 600	5 732
Upplupna driftskostnader	71 392	48 786
	167 763	**154 087**

Not 9 Ställda säkerheter

Säkerheter ställda för fastighetslån.

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar Malmö Prinsen 3	4 588 500	4 588 500
	4 588 500	**4 588 500**

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.

Årsredovisningen beslutades 2026-04-16

Malmö den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Karin Bengtsson
Ordförande

Karl Henrik Heimdahl

Patrik Svensson

Christer Larsson

Per Överström

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johan Lidehäll
Auktoriserad revisor

Document ID: 4b0849da-e062-42a4-9994-32a7e605820eb

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

Wolters Kluwer

Document ID: 4b0849da-e062-42a4-9994-32a7e60582eb

2026-04-20 13:44:58 UTC+00:00 Styrelseledamot

Karl Henrik Heimdahl

SE BankID - bab96131-8b1c-434b-8dad-9c2b15144ba4

2026-04-21 10:04:52 UTC+00:00 Styrelseledamot

PER ÖVERSTRÖM

SE BankID - bfd48789-3cf7-47cc-bb97-09c421435b46

2026-04-21 17:21:13 UTC+00:00 Styrelseledamot

PATRIK SVENSSON

SE BankID - 401e954f-1df6-4c8c-b010-6ad897752fba

2026-04-21 17:29:15 UTC+00:00 Styrelseledamot

Bo Christer Larsson

SE BankID - 7e95204e-1223-4fb8-b370-744fb43c25eb

2026-04-22 12:00:06 UTC+00:00 Styrelseordförande

Karin Margareta Bengtsson

SE BankID - dd5a4074-8055-414a-89c6-addd3bf92c0c

2026-04-22 13:53:57 UTC+00:00 Revisor

Per Johan Lidehäll

SE BankID - b59beed1-bebf-498e-80e5-abd660004daf

Document ID: 4b0849da-e062-42a4-9994-32a7e60582eb