



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 247 kr/kvm	 Investeringsbehov 482 kr/kvm	 Skuldsättning 3 327 kr/kvm
 Räntekänslighet 5 %	 Energikostnad 165 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 786 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Helgonabacken i Kungälv

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
247 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.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
482 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

NYCKELTAL



Skuldsättning
3 327 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.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
5 %

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 %.

NYCKELTAL



Energikostnad
165 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.

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.

NYCKELTAL



Årsavgift
786 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.

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 Helgonabacken i Kungälv med säte i Kungälv org.nr. 716408-6105 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1981. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-11-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Kungälv kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gaffelkremlan 3	1981-05-04	1983
Parkering Helgonabacken	1981-05-04	1983

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa och i försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
68	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6181
34	garageplatser	525
62	p-platser	0
Totalt 164 objekt		6706

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 2 rok, 22 st 3 rok, 32 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Bo Palmblad	Ordförande	2021-06-20
Kurt Carlsson	Ledamot	2015-06-11
Pia Eriksson	Ledamot	2021-10-14
Peter Larsson	Ledamot	2020-06-23
Abbas Zreim	Ledamot	2022-06-06
Ellinor Hellmansson	Ledamot	2022-06-06

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bo Palmblad, Peter Larsson och Ellinor Hellmansson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kurt Carlsson, Bo Palmblad och Peter Larsson.

Revisorer har varit: Helene Lehtonen vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Torgny Elwmar (sammanställande) samt John Franzén, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-11. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +6% 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 2023-10-08.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2010	Utökat antal parkeringsplatser inklusive besöksparkeringar, handikappanpassning och rörelseaktiverad extrabelysning.
2013	Energieffektivisering med nya ytterdörrar, balkongdörrar, fönster och elementtermostater.
2014	Utbyggnad av undercentral för kontroll och styrning av värme och varmvatten.
2015	Utbyte av garageportar till vikbara, motoriserade med fjärrkontroll.
2015	Byte av tillvattenstammar från undercentral till huskroppar.
2017	Byte av utebelysningsstolpar mot energieffektiv LED-armatur.
2017	Byte av koaxialkabelbaserat kabel-TV-nät mot fiberbaserad områdesnät med anslutning till varje lägenhet.
2020	Renovering och standardhöjning av övre lekplatsen.
2022	Införande av matavfallshantering.
2023	Renovering av nedre lekplats
2023	Renovering av föreningslokal, Fas 1
2023	Spolning av stammar

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2023-2025	Renovering av föreningslokal.
2024	Utbyte av fläktar i samtliga lägenheter och föreningslokal.
2024	Genomgång och behovsbyte av ventiler till vattenledningar till lägenheter.
2025	Asfaltering och gångplattor
2026	Målning källarlokal
2026	Fasadmålning och byte av takpannor
2028	Stambyte

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 101 och under året har det tillkommit 6 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 100.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	247	327	342	348	355
Skuldsättning, kr/kvm	3 327	3 688	3 725	3 761	3 797
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 610	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	165	170	162	131	138
Årsavgifter, kr/kvm	786	756	756	756	756
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	772	791	775	825	781
Nettoomsättning, tkr	5 179	5 203	5 197	5 137	5 142
Resultat efter finansiella poster, tkr	691	1 312	1 070	-3 056	1 432
Soliditet, %	24	24	20	17	25

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

Då normgivning avseende vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare 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 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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	916 800	0	0	916 800
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 971 665	0	726 769	4 698 434
S:a bundet eget kapital, kr	4 888 465	0	726 769	5 615 234
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 260 074	1 312 256	-726 769	1 845 561
Årets resultat, kr	1 312 256	-1 312 256	691 274	691 274
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 572 330	0	-35 495	2 536 835
S:a eget kapital, kr	7 460 795	0	691 274	8 152 069

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 100 000 kr samt ianspråktagande skett med 373 231 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	2 572 330
Årets resultat, kr	691 274
Reservation till underhållsfond, kr	-1 100 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	373 231
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 536 835

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 536 835

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

Styrelsen för Hsb Brf Helgonabacken i Kungälv

Org.nr: 716408-6105

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31



		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 179 272	5 202 928
Övriga rörelseintäkter	Not 2	0	106 350
Summa rörelseintäkter		5 179 272	5 309 278
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 608 015	-2 403 729
Underhållskostnader	Not 4	-373 231	-130 125
Övriga externa kostnader	Not 5	-431 502	-410 511
Personalkostnader	Not 6	-169 779	-161 575
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-589 888	-557 976
Summa rörelsekostnader		-4 172 415	-3 663 916
Rörelseresultat		1 006 857	1 645 362
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	122 877	20 989
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-438 459	-354 095
Summa finansiella poster		-315 582	-333 106
Årets resultat		691 274	1 312 256

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 22 395 763	22 985 651
Inventarier	Not 12 0	0
	<u>22 395 762</u>	<u>22 985 650</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	22 396 262	22 986 150
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Övriga fordringar	Not 14 3 998 845	2 767 506
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15 286 408	242 656
	<u>4 285 253</u>	<u>3 010 161</u>
Kortfristiga placeringar	Not 16 5 000 000	5 000 000
Summa omsättningstillgångar	9 285 253	8 010 161
Summa tillgångar	31 681 515	30 996 312

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	916 800	916 800
Underhållsfond	4 698 434	3 971 665
	<u>5 615 234</u>	<u>4 888 465</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 845 561	1 260 074
Årets resultat	691 274	1 312 256
	<u>2 536 835</u>	<u>2 572 330</u>
Summa eget kapital	8 152 069	7 460 795
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17 17 097 211	17 238 041
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	5 215 330	5 323 604
Leverantörsskulder	499 549	345 067
Skatteskulder	27 638	26 424
Övriga kortfristiga skulder	Not 18 88 941	94 176
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 600 776	508 204
	<u>6 432 235</u>	<u>6 297 476</u>
Summa skulder	23 529 446	23 535 517
Summa Eget kapital och skulder	31 681 515	30 996 312

Kassaflödesanalys	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	691 274	1 312 256
Avskrivningar	589 888	557 976
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 281 162	1 870 232
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-44 486	-66 680
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	243 033	-125 011
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 479 709	1 678 541
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-249 104	-223 604
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-249 104	-223 604
Årets kassaflöde	1 230 605	1 454 937
Likvida medel vid årets början	7 727 584	6 272 648
Likvida medel vid årets slut	8 958 190	7 727 584

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:	90 år
Avskrivningstid på ombyggnader	20-40 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 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	18 058 287
Förändring jämfört med föregående år	0

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	4 718 760	4 626 252
	Hyror	313 463	319 770
	Övriga intäkter	147 049	256 906
		5 179 272	5 202 928
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga intäkter	0	106 350
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	167 250	80 707
	Reparationer	204 285	336 281
	El	64 551	60 690
	Uppvärmning	593 078	535 224
	Vatten	450 426	441 157
	Sophämtning	193 060	190 232
	Övriga avgifter	282 483	291 789
	Förvaltningsarvoden	472 109	385 679
	Övriga driftskostnader	180 774	81 970
		2 608 015	2 403 729
Not 4	Underhållskostnader		
	Byggnad invändigt	38 531	130 125
	VVS	63 500	0
	Markytor	271 200	0
		373 231	130 125
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Fastighetsskatt	367 868	352 132
	Medlemsavgifter	29 400	29 400
	Övriga externa kostnader	34 234	28 979
		431 502	410 511

Noter		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 6	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	50 549	45 033
	Sammanträdesersättningar	54 800	57 400
	Revisorsarvode	5 500	5 500
	Löner och andra ersättningar	25 200	22 200
	Sociala kostnader	33 530	31 242
		169 579	161 375
	Övriga anställda		
	Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
		200	200
		169 779	161 575
Not 7	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader och ombyggnader	557 976	557 976
	Markanläggningar	31 912	0
		589 888	557 976
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Övriga ränteintäkter	122 877	20 989
		122 877	20 989
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	437 712	352 800
	Övriga finansiella kostnader	747	1 295
		438 459	354 095
Not 10	Årets resultat		
	Redovisat resultat	691 274	1 312 256
	Avsättning till underhållsfond	-1 100 000	-1 100 000
	Disposition ur underhållsfond	373 231	130 125
	Resultat efter underhållspåverkan	-35 495	342 381

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
-------	--------------------------	--------------------------



Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	34 450 026	34 450 026
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 450 026	34 450 026
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 943 845	-11 385 869
Årets avskrivningar	-557 976	-557 976
Utgående avskrivningar	-12 501 821	-11 943 845
Bokfört värde byggnader	21 948 205	22 506 181
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	555 993	555 993
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	555 993	555 993
Ingående ackumulerade avskrivningar	-364 523	-364 523
Årets avskrivningar	-31 912	0
Utgående avskrivningar	-396 435	-364 523
Bokfört värde markanläggningar	159 558	191 470
Bokfört värde mark	288 000	288 000
Bokfört värde byggnader och mark	22 395 763	22 985 651
Taxeringsvärde för Gaffelkremlan 3		
Byggnad - bostäder	57 112 000	57 112 000
Byggnad - lokaler	655 000	655 000
	57 767 000	57 767 000
Mark - bostäder	31 104 000	31 104 000
Mark - lokaler	693 000	693 000
	31 797 000	31 797 000
Taxeringsvärde totalt	89 564 000	89 564 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	26 411 000	26 411 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	60 229	60 229
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 229	60 229
Ingående avskrivningar	-60 229	-60 229
Utgående avskrivningar	-60 229	-60 229
Bokfört värde	0	0
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 14 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	3 958 190	2 727 584
Skattekonto	40 655	39 922
	3 998 845	2 767 506

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	236 769	227 773
Upplupna intäkter	49 639	14 883
	286 408	242 656

Not 16 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2023-08-23	2024-02-23	6 mån	3,40%	1 000 000
HSB Göteborg HSB	2023-09-18	2024-03-18	6 mån	3,40%	1 000 000
HSB Göteborg HSB	2023-08-23	2024-02-23	6 mån	3,40%	1 000 000
HSB Göteborg HSB	2023-09-18	2024-03-18	6 mån	3,40%	500 000
HSB Göteborg HSB	2023-10-23	2024-04-23	6 mån	3,60%	1 000 000
HSB Göteborg HSB	2023-10-23	2024-04-23	6 mån	3,60%	500 000
					5 000 000

Fastränteplacering	5 000 000	5 000 000
	5 000 000	5 000 000

Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	39758223380	0,97%	2026-06-17	4 506 000	44 000
Nordea Hypotek AB	39788905706	1,30%	2024-03-20	4 991 726	102 000
SBAB	32850707	4,41%	2028-09-15	5 074 500	102 000
Stadshypotek	567696	1,16%	2025-03-01	3 234 315	33 604
Stadshypotek	778337	3,82%	2027-06-30	4 506 000	44 000
				22 312 541	325 604
Nästa års amortering beräknas uppgå till					325 604
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					4 889 726
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					5 215 330
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					17 097 211
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					20 684 521

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	20 034	22 095
Arbetsgivaravgifter	17 077	18 152
Inre fond	51 830	53 929
	88 941	94 176
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	5 467	5 540
Ovriga upplupna kostnader	134 771	103 299
Förutbetalda hyror och avgifter	460 538	399 365
	600 776	508 204

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad
Kungälv 2024

Abbas Zreim

Bo Palmblad

Ellinor Hellmansson

Kurt Carlsson

Peter Larsson

Pia Eriksson

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

Helene Lehtonen
Av föreningen vald revisor

Helin Karam
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Helgonabacken i Kungälv, org.nr. 716408-6105

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Helgonabacken i Kungälv 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 revisions sed i Sverige. Revisornas 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 revisors sed 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

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 revisions sed 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 revisions sed 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

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.

årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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 Brf Helgonabacken i Kungälv 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 trygghetssätt.

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 revisionsd 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.

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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 överträdelse 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

Helin Karam
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Helene Lehtonen
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Helgonabacken i Kungälv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BO PALMBLAD

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-03 kl. 17:07:38



ABBAS ZREIM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-03 kl. 17:23:57



PETER LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 15:15:51



PIA ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-03 kl. 17:32:58



ELLINOR HELLMANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-10 kl. 21:42:52



KURT CARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 13:00:28



HELENE LEHTONEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 16:18:39



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 18:19:15



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Helgonabacken i Kungälv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HELENE LEHTONEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 16:21:19



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 18:19:33

