

# Årsredovisning

för

## Brf Helgalunden 17

Org.nr 769607-4223

Räkenskapsåret

2020



### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Tilläggsupplysningar	6-9

Styrelsen för Brf Helgalunden 17 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet Kvadraten 30 är belägen på adressen Helgalunden 17 i Stockholm. Fastigheten uppfördes år 1930 och år 1980 byggdes den om.

Föreningen förvärvade fastigheten den 18 december 2007 (lagfart 2008-06-11).

Nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 19 oktober 2017.

Föreningens ekonomiska plan registrerades av Bolagsverket den 3 december 2007.

Föreningen har en egen hemsida; [www.helgalunden17.nu](http://www.helgalunden17.nu). Här återfinns fakta om fastigheten, trivselregler och brandskyddsregler etc.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med 20 bostadsrätter på totalt 899 kvm, 1 hyresrätt på 30 kvm och 2 lokaler på totalt 143 kvm.

Lägenhetsfördelningen ser ut enligt följande:

- 1 st 1 rum och kokvrå
- 17 st 1 rum och kök
- 1 st 2 rum och kök
- 1 st 3 rum och kök
- 1 st 4 rum och kök

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Kameral förvaltning ombesörjs enligt avtal av Trönnberg & Co Förvaltnings AB.

Teknisk förvaltning samt trappstädning handhas av styrelseledamöterna Jan Johnson Viksten och Stefan Melander, mot avgiftsnedsättning.

Kontrakt på föreningens lokaler löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Kontor	118	2023-09-30
Lager	25	2021-09-30

Brf Helgalunden 17 är frivilligt momsregistrerade för 118 kvm lokalyta.

Styrelsen ställer stora krav på dokumentationen i de fall medlemmar önskar göra byggnadstekniska förändringar i lägenheterna. All till- och ombyggnad i respektive lägenhet måste godkännas skriftligen av styrelsen.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhållsarbete, slipning och lackning av entrédörr och dörrparti.

Anbud för OVK och Energideklaration begärd och återkommit. Beslut att anta anbud från NABO med tanke på att arbetena ska utföras under 2021.

### Medlemsinformation

Antal medlemmar var vid årets ingång 29 st.

Antalet tillkommande medlemmar 0 st.

Antalet avgående medlemmar 0 st.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut var 29 st.

Under året har 0 st överlåtelser skett (föreg. år 2 st).

Under året har styrelsen hållit 6 st protokollförda ordinarie sammanträden (föreg. år 5 st).

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	908	899	888	884
Resultat efter finansiella poster	137	-605	101	103
Soliditet (%)	92,23	92,12	92,34	92,33
Belåningsgrad (tkr/kvm)	2,11	2,11	2,11	2,11

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre uh	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	27 654 303	2 632 432	594 378	-1 442 017	-605 399	28 833 697
Avs. fond för yttre uh				-91 563		-91 563
Disposition av föreg. års resultat:			91 563	-605 399	605 399	91 563
Årets resultat					136 980	136 980
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>27 654 303</b>	<b>2 632 432</b>	<b>685 941</b>	<b>-2 138 979</b>	<b>136 980</b>	<b>28 970 677</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 138 980
årets vinst	136 980
	<b>-2 002 000</b>
behandlas så att	
till yttre fond avsättes 0,3% av fastighetens taxvärde enligt stadgar	91 563
i ny räkning överföres	-2 093 563
	<b>-2 002 000</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	908 084	899 322
Övriga rörelseintäkter		0	2 326
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>908 084</b>	<b>901 648</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader		-490 869	-1 175 219
Övriga externa kostnader		-30 165	-87 980
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-213 492	-213 492
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-734 526</b>	<b>-1 476 691</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>173 558</b>	<b>-575 043</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	234
Räntekostnader och liknande resultatposter		-36 578	-30 590
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-36 578</b>	<b>-30 356</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>136 980</b>	<b>-605 399</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>136 980</b>	<b>-605 399</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>136 980</b>	<b>-605 399</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	30 402 047	30 602 219
Maskiner, inventarier och tekniska anläggningar	4	34 450	47 770
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>30 436 497</b>	<b>30 649 989</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>30 436 497</b>	<b>30 649 989</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	5	10 022	10 427
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	53 238	52 529
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>63 260</b>	<b>62 956</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		910 808	587 990
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>910 808</b>	<b>587 990</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>974 068</b>	<b>650 947</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>31 410 565</b>	<b>31 300 936</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		30 286 735	30 286 735
Fond för yttre underhåll		685 941	594 378
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>30 972 676</b>	<b>30 881 113</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-2 138 980	-1 442 018
Årets resultat		136 980	-605 399
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 001 999</b>	<b>-2 047 417</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>28 970 677</b>	<b>28 833 696</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	2 259 130	2 264 792
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 259 130</b>	<b>2 264 792</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		45 019	34 747
Övriga skulder		16 225	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	119 514	167 701
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>180 758</b>	<b>202 447</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>31 410 565</b>	<b>31 300 936</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	664 204	664 204
Hysesintäkter bostäder	47 232	45 420
Hysesintäkter, lokaler moms	170 655	167 944
Hysesintäkter, lokaler ej moms	12 480	12 480
Deb f.skatt momsreg. lokaler	456	8 204
Ersättning för fast.skötsel/trappstäd	-7 800	-7 800
Övriga intäkter	20 857	11 196
	<b>908 084</b>	<b>901 648</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 004 276	33 004 276
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>33 004 276</b>	<b>33 004 276</b>
Ingående avskrivningar	-2 402 057	-2 201 885
Årets avskrivningar	-200 172	-200 172
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 602 229</b>	<b>-2 402 057</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>30 402 047</b>	<b>30 602 219</b>
Taxeringsvärden byggnader	12 121 000	12 121 000
Taxeringsvärden mark	18 400 000	18 400 000
	<b>30 521 000</b>	<b>30 521 000</b>
Bokfört värde byggnader	17 449 314	17 615 036
Bokfört värde mark	12 987 183	12 987 183
	<b>30 436 497</b>	<b>30 602 219</b>



#### Not 4 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	133 210	133 210
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>133 210</b>	<b>133 210</b>
Ingående avskrivningar	-85 440	-72 120
Årets avskrivningar	-13 320	-13 320
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-98 760</b>	<b>-85 440</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>34 450</b>	<b>47 770</b>

#### Not 5 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordran avseende aktuell skatt	3 516	3 231
Skattekonto	6 506	6 506
Övriga fordringar	0	690
	<b>10 022</b>	<b>10 427</b>

#### Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	19 716	19 092
Kabel-tv/bredband	13 674	13 688
Medlemskap Bostadsrätterna	4 659	4 560
Förvaltningsarvode	15 189	15 189
	<b>53 238</b>	<b>52 529</b>

#### Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,06	2023-10-30	2 259 130	2 264 792
			<b>2 259 130</b>	<b>2 264 792</b>

Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 2 259 130 kr



**Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	71 314	110 089
Upplupna kostnader för revision, reserverat	18 000	15 000
Upplupna kostnader värme	20 490	21 875
Upplupna kostnader el	1 661	1 866
Upplupna kostnader vatten	4 073	10 195
Upplupna kostnader avfall	3 976	8 675
	<b>119 514</b>	<b>167 700</b>


**Not 10 Not för ställda säkerheter**

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	17 920 000	17 920 000
	<b>17 920 000</b>	<b>17 920 000</b>

Stockholm 2021-04-09



Jan Johnson Viksten  
Ordförande



Andreas Gerde



Stefan Melander

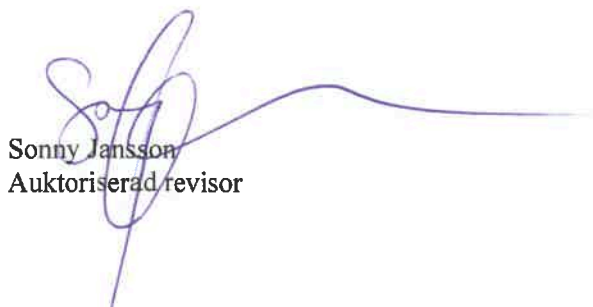


Maud Johnson Viksten



Jörgen Busk

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-10



Sonny Jansson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Helgalunden 17

Org.nr 769607-4223

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Helgalunden 17 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2019 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

#### *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 de 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. De 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.

#### *Revisorns ansvar*

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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 årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Helgalunden 17 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Gävle den 10 april 2021

  
\_\_\_\_\_  
Sonny Jansson  
Auktoriserad revisor