

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Helan får härmed avge redovisning för  
föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

### Förvaltningsberättelse

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen registrerades den 15 juli 1954 och nuvarande stadgar registrerades den 31 oktober 2018.

Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Ystad.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1956 på fastigheten Helan 14 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Traktörsgatan 2, Stenstrykaregatan 6 och Kåringgatan 7 i Ystad.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m <sup>2</sup>
2	50	2 920
	50	2 920
Garage	20	
Parkeringsplatser	13	

#### Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2022-05-11, varvid 20 röstberättigade medlemmar deltog.

#### Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Ann-Charlott Magnusson	ordförande, vald till årsstämman 2023
Marie Ekman	sekreterare, vald till årsstämman 2023
Kristoffer Eriksson	styrelseledamot, vald till årsstämman 2023
Ismar Zejnic	styrelseledamot, vald till årsstämman 2023
Elin Wallin	styrelseledamot, vald till årsstämman 2024
Martin Barchow	styrelsesuppleant, vald till årsstämman 2023
Jonathan Svensson	styrelsesuppleant, vald till årsstämman 2023

Av föreningen vald revisor har varit Roine Hernbrand med Christer Hansson som suppleant samt revisor från BoRevision i Sverige AB.

Vid årets slut var valberedningen vakant.





Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Eon	elavtal
Ystad Energi	uppvärmning med fjärrvärme
Tele 2	kabel-TV
Tele 2	bredband
HSB Skåne	ekonomisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal

Länsförsäkringar Skåne	fastighetsförsäkring (fullvärde)
------------------------	----------------------------------

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 26 september 2022 av representanter för styrelsen och underhållsplanerare från HSB Skåne. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen, som föreningen köper från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

#### Underhåll

Under året har föreningen bytt ut lägenhetsytterdörrarna till säkerhetsdörrar och installerat nytt låssystem. Fasadenovering har utförts och fönsterbalkar har bytts ut på norra väggen på Stenstrykaregatan. Samtliga balkongtak på de övre våningarna har renoverats. Spolning av radiatorer och byte av termostater har utförts i samtliga hus.

Tidigare underhåll:

År 2018-2020 stambyte och badrumsrenovering

År 2020 relining av ventilationen samt fläktbyte på Stenstrykaregatan.

År 2021 installation av postboxar, byte av armaturer och kablage i tapphusen

År 2021 byte av fjärrvärmecentral och styr och reglersystem

Framtida underhåll:

År 2023 målning av tak i trapphus och garagedörrar

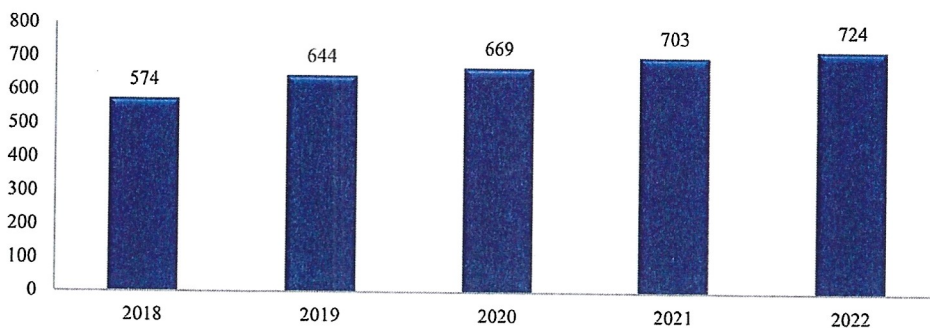
År 2024-2026 byte av tak och fönster



### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 724 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Den för år 2023 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 3%.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 12 413 750 kr. Under året har föreningen amorterat 195 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 64 år.

### Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	55
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	9
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	55

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 9 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 4 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

### Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	2 208	2 145	2 042	1 961
Resultat efter finansiella poster, tkr	-185	-107	323	541
Eget kapital, tkr	6 004	6 189	6 264	5 941
Taxeringsvärde, tkr	32 000	29 600	29 600	29 600
-varav byggnad, tkr	24 800	21 000	21 000	21 000
Soliditet, %	31%	32%	32%	36%
Bankskuld/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 251	4 318	4 385	3 419
Räntekostnad/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	57	58	53	6
Räntekänslighet, %	6%	6%	7%	
Belåningsgrad (skuld/tax-värde), %	39%	43%	43%	34%
Avskrivning/m <sup>2</sup> byggnadsyta	130	130	68	5
Sparande/m <sup>2</sup> byggnadsyta	203	185	178	
Energikostnad/m <sup>2</sup> byggnadsyta	216	210	170	

**Förändring i eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	75 500	0	2 454 067	3 765 820	-106 849	6 188 538
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Extra reservering till fond för yttre underhåll			0	0		0
Balanseras i ny räkning				-106 849	106 849	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			55 000	-55 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-389 283	389 283		0
Upplåtelse av ny bostadsrätt	0	0				0
Årets resultat					-185 001	-185 001
Belopp vid årets utgång	75 500	0	2 119 784	3 993 254	-185 001	6 003 537

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	3 658 971
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-55 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	389 283
Årets resultat	-185 001
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>3 808 253</b>

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	3 808 253
-------------------------	-----------



<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 207 972	2 144 865
Övriga rörelseintäkter	Not 3	195	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 208 167</b>	<b>2 144 865</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 243 328	-1 131 698
Underhåll enligt plan	Not 5	-389 283	-268 525
Övriga externa kostnader	Not 6	-44 878	-57 000
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-165 772	-253 219
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-389 321	-379 627
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 232 581</b>	<b>-2 090 069</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-24 415</b>	<b>54 796</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		5 954	7 605
Räntekostnader och liknande resultatposter		-166 540	-169 250
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-160 586</b>	<b>-161 645</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-185 001</b>	<b>-106 849</b>

**Balansräkning**

2022-12-31

2021-12-31

**Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 9

17 288 898

16 791 156

*Summa materiella anläggningstillgångar*

17 288 898

16 791 156

**Summa anläggningstillgångar**

17 288 898

16 791 156

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyres- och avgiftsfordringar

1 208

0

Kundfordringar

45

0

Avräkningskonto HSB

1 022

87 652

Övriga kortfristiga fordringar

Not 10

18 705

68 636

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11

28 906

25 739

*Summa kortfristiga fordringar*

49 886

182 027

*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

Not 12

800 000

1 500 000

*Summa kortfristiga placeringar*

800 000

1 500 000

*Kassa och bank*

Bank

Not 13

932 187

811 505

*Summa kassa och bank*

932 187

811 505

**Summa omsättningstillgångar**

1 782 073

2 493 532

**Summa tillgångar**

19 070 972

19 284 688

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
---------------	------------	------------

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	75 500	75 500
Fond för yttre underhåll	2 119 784	2 454 067
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>2 195 284</b>	<b>2 529 567</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 993 254	3 765 820
Årets resultat	-185 001	-106 849
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>3 808 253</b>	<b>3 658 971</b>

### Summa eget kapital

<b>6 003 537</b>	<b>6 188 538</b>
------------------	------------------

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	12 218 750	12 413 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 218 750</b>	<b>12 413 750</b>

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		195 000	195 000
Medlemmarnas inre fond	Not 15	105 707	108 250
Leverantörsskulder		240 710	60 147
Aktuell skatteskuld	Not 16	7 858	6 686
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	0	9 917
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	299 410	302 399
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>848 684</b>	<b>682 399</b>

### Summa skulder

<b>13 067 434</b>	<b>13 096 149</b>
-------------------	-------------------

### Summa eget kapital och skulder

<b>19 070 972</b>	<b>19 284 688</b>
-------------------	-------------------



## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

### Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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.

### Beskattnings

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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till  
Förändring jämfört med föregående år

0 Tkr

0 Tkr







## Noter

Not 2	Nettoomsättning	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 113 428	2 051 856
	Hysesintäkt garage och bilplatser	86 550	88 800
	Avsatt till inre fond	-7 452	-7 452
	Intäkt andrahandsupplåtelse	0	2 382
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	15 446	9 279
		<u>2 207 972</u>	<u>2 144 865</u>
Not 3 Övriga rörelseintäkter			
	Övrigt	195	0
		<u>195</u>	<u>0</u>
Not 4 Driftskostnader			
	Reparationer	-107 861	-163 447
	El	-97 290	-71 649
	Uppvärmning	-411 099	-417 377
	Vatten	-122 892	-125 573
	Renhållning	-47 357	-41 640
	TV, bredband, iptelefoni	-73 792	-71 905
	Förvaltningskostnader	-271 813	-134 752
	Försäkringar	-31 175	-29 701
	Fastighetsskatt	-75 950	-72 950
	Övriga driftskostnader	-4 100	-2 705
		<u>-1 243 328</u>	<u>-1 131 698</u>
Not 5 Underhåll enligt plan			
	Underhåll övrigt	-389 283	-268 525
		<u>-389 283</u>	<u>-268 525</u>
Not 6 Övriga externa kostnader			
	Externt revisionsarvode	-12 000	-11 875
	Övriga förvaltningskostnader	-11 841	-1 945
	Kostnader överlåtelse och panter	-14 392	-7 565
	Föreningsverksamhet	0	-1 938
	Kontorsutrustning och -material	-3 519	-1 058
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 178	-1 947
	Konsulter	0	-17 523
	Förbrukningsinventarier	-1 948	-12 634
	Stämma och styrelse	0	-515
		<u>-44 878</u>	<u>-57 000</u>
Not 7 Personalkostnader och arvoden			
	Medelantal anställda	0	1
	Arvode till styrelsen	-100 300	-98 200
	Löner för anställda	-28 723	-106 130
	Övriga arvoden	-3 586	-3 000
	Övriga personalkostnader	-150	-398
	Revisionsarvode	0	-2 000
	Sociala avgifter	-33 013	-43 491
		<u>-165 772</u>	<u>-253 219</u>
Not 8 Avskrivningar			
	Byggnader	-389 321	-379 627
		<u>-389 321</u>	<u>-379 627</u>

**Not 9 Byggnader och mark** **2022-12-31** **2021-12-31**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år		2069	
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>			
Ingående anskaffningsvärde byggnader	19 991 903		19 403 748
Årets investering byggnader	887 063		588 155
Ingående anskaffningsvärde mark	275 000		275 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>21 153 966</b>		<b>20 266 903</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>			
Ingående avskrivningar byggnader	-3 475 747		-3 096 120
Årets avskrivningar byggnader	-389 321		-379 627
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-3 865 068</b>		<b>-3 475 747</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>17 288 898</b>		<b>16 791 156</b>
Redovisade värden byggnader	17 013 898		16 516 156
Redovisade värden mark	275 000		275 000

**Fastighetsbeteckning: Helan 14**

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1972	24 800 000	7 200 000	32 000 000	29 600 000
		<b>24 800 000</b>	<b>7 200 000</b>	<b>32 000 000</b>	<b>29 600 000</b>

<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	13 000 000	13 000 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>13 000 000</b>	<b>13 000 000</b>

**Not 10 Övriga kortfristiga fordringar**

Skattekonto	18 705	18 686
Övriga fordringar	0	49 950
	<b>18 705</b>	<b>68 636</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald försäkring	7 907	7 453
Förutbetald kabel-TV och bredband	19 257	17 515
Upplupna ränteintäkter	1 742	771
	<b>28 906</b>	<b>25 739</b>

**Not 12 Kortfristiga placeringar**

	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>		
Placering HSB 3 mån	1,60%	2023-02-12	800 000	1 500 000
			<b>800 000</b>	<b>1 500 000</b>

**Not 13 Bank**

Sparbanken Skåne	932 187	811 505
	<b>932 187</b>	<b>811 505</b>

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,72%	2029-12-30	3 290 000	70 000
Stadshypotek AB	1,25%	2025-01-30	2 835 000	60 000
Stadshypotek AB	1,16%	2025-09-01	6 288 750	65 000
			<b>12 413 750</b>	<b>195 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **12 218 750**

Nästa års amortering av långfristig skuld 195 000

Lån som ska konverteras inom ett år 0

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **195 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,33%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 780 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 11 438 750

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

**Not 15 Medlemmarnas inre fond**

Ingående värde		108 250	100 798
Avsättning		7 452	7 452
Uttag		-9 996	0
		<b>105 707</b>	<b>108 250</b>

**Not 16 Aktuell skatteskuld**

Årets beräknade skatteskuld		7 858	6 686
		<b>7 858</b>	<b>6 686</b>


**Not 17 Övriga kortfristiga skulder**

Personalens källskatt		0	2 155
Arbetsgivaravgifter		0	733
Övriga kortfristiga skulder		0	7 029
		<b>0</b>	<b>9 917</b>

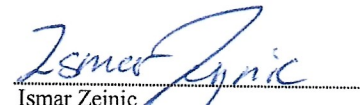


Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen semesterskuld	0	12 332
Upplupna sociala avgifter	0	3 874
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	97 731	91 191
Upplupna räntekostnader	9 032	9 158
Upplupen revision	12 025	11 900
Förutbetalda årsavgifter och hyror	180 622	173 944
	<u>299 410</u>	<u>302 399</u>

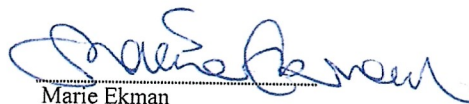
Ystad 22.3 2023

  
Ann-Charlott Magnusson

  
Elin Wallin

  
Ismar Zejnic

  
Kristoffer Eriksson

  
Marie Ekman

Vår revisionsberättelse har avgivits 2023-4-27

  
Roine Hernbrand

  
Camilla Bakklund

Revisor vald av föreningsstämman BoRevision i Sverige AB

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Helan, org.nr. 748000-0392

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Helan för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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.

### 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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.

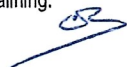
Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- 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.

### Den förtroendevalda 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 Brf Helan för räkenskapsåret 2022 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 betryggande sätt.

### 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:

- förelagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisorn från BoRevision 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 från BoRevisions 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 överträdelser 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.

Ystad den 27/4 2023

Camilla Bakklund  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Roine Hernbrand  
Av föreningen vald revisor