

Årsredovisning

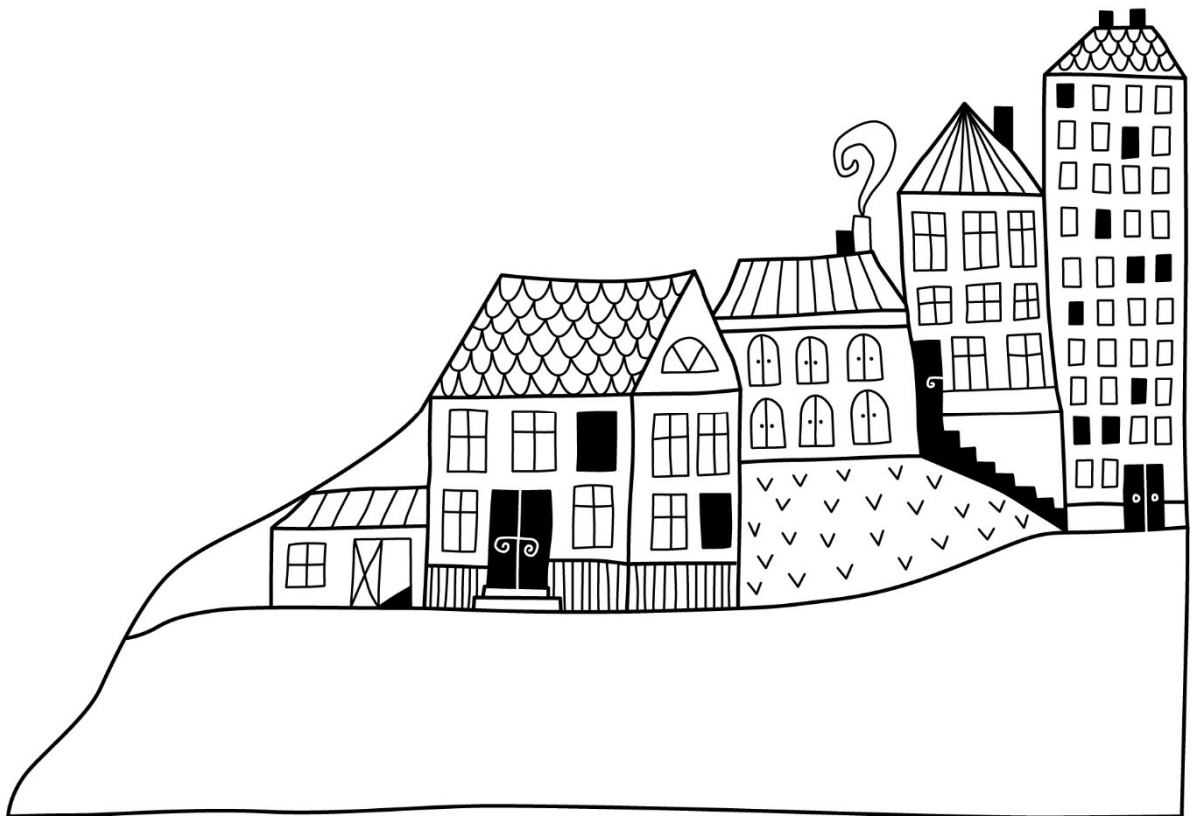
2022-01-01 – 2022-12-31

Brf Hellströmska palatset
Org nr: 769630-1691



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	9



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Hellströmska palatset
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-06-01 hos bolagsverket. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-06-03 och nuvarande stadgar registrerades 2020-06-26.

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 77% till 82%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 1200% till 1356%.

I resultatet ingår avskrivningar med 187 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 311 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Monopolet 4, På fastigheten finns 1 byggnader med 32 lägenheter samt 2 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1905. Fastigheternas adress är Prästgatan 65 i Östersund.

Länsförsäkringar Jämtland.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelse.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
6	11	12	1	2	32

Dessutom tillkommer:

Lokaler

2

Total yta	3 075 m ²
Bostäder bostadsrätt	2 896 m ²
Total bostadsarea	2 896 m ²
Lokaler hyresrätt	179 m ²
Total lokalarea	179 m ²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 83 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 318 tkr utifrån en 10 årig underhållsplan.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Daniel Färdeman	Ordförande	2023
Charlott Salomonsson	Ledamot	2023
Anders Johansson	Ledamot	2023
Oscar Lindley	Ledamot	2023
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carina By	Suppleant	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Stefan Adolfsson	Förtroendevald revisor	

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Inger Olsson	2023
Jon Cachrimanidis	2023
Svante Hillström	2023

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 41 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 39 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 8,0 % från och med 2023-02-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 535 kr/m²/år.

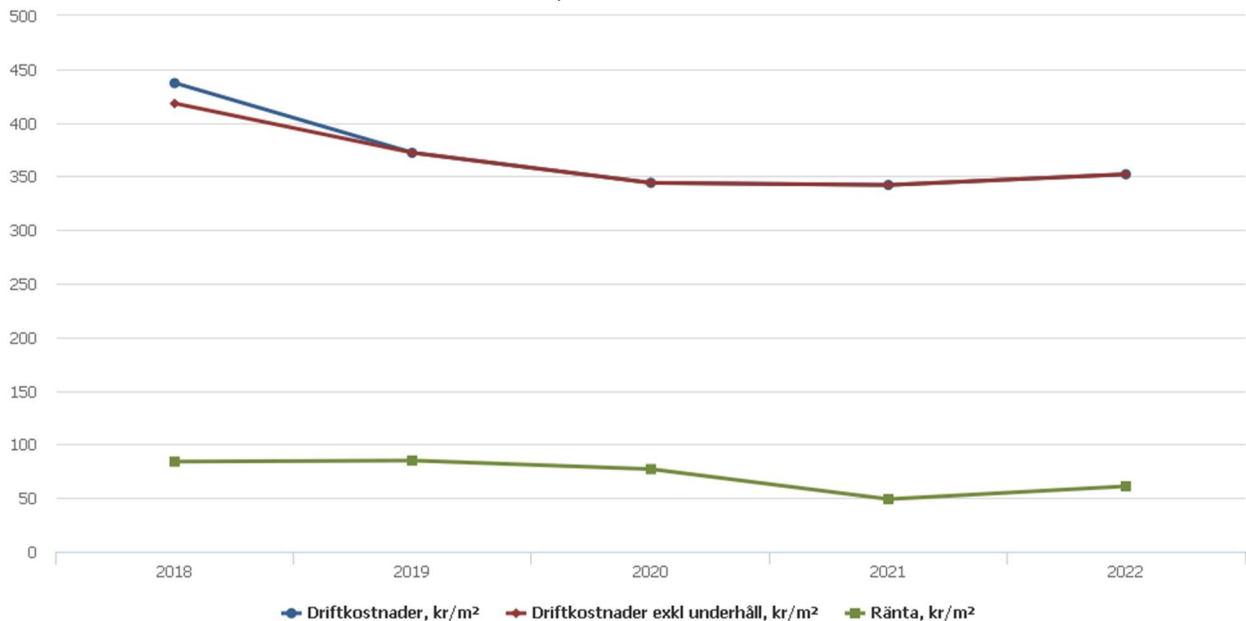
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 704	1 633	1 652	1 732	1 618
Resultat efter finansiella poster	125	56	81	80	-244
Resultat exklusive avskrivningar	311	243	268	266	-60
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	103	103	44	16	16
Balansomslutning	49 444	49 382	47 779	48 272	48 193
Soliditet %	68	68	66	65	65
Likviditet %	82	77	15	778	703
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	535	514	493	481	468
Driftkostnader, kr/m ²	352	342	344	372	437
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	352	342	344	372	418
Ränta, kr/m ²	61	49	77	85	84
Underhållsfond, kr/m ²	316	212	109	65	49
Lån, kr/m ²	5 028	5 041	5 154	5 333	5 333

Skuldkvot %

8,66



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	31 330 980	1 170 100	653 000	-582 852	55 934
Disposition enl. årsstämmobeslut				55 934	-55 934
Reservering underhållsfond			318 000	-318 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Årets resultat					124 640
Vid årets slut	31 330 980	1 170 100	971 000	-844 918	124 640

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-526 918
Årets resultat	124 640
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-318 000
Summa	-720 278

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 720 278**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.		
Nettoomsättning	Not 2 1 704 359	1 633 682
Övriga rörelseintäkter	Not 3 80 556	71 867
Summa rörelseintäkter	1 784 915	1 705 549
Rörelsekostnader		
Driftskostnader	Not 4 -1 082 290	-1 050 806
Övriga externa kostnader	Not 5 -170 598	-210 286
Personalkostnader	Not 6 -57 797	-57 795
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7 -186 640	-186 640
Summa rörelsekostnader	-1 497 325	-1 505 527
Rörelseresultat	287 591	200 022
Finansiella poster		
Övriga ränteintäkter	23 101	6 594
Räntekostnader	-186 052	-150 682
Summa finansiella poster	-162 951	-144 088
Resultat efter finansiella poster	124 640	55 934
Årets resultat	124 640	55 934

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	44 762 243	44 937 839
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	167 228	178 273
Summa materiella anläggningstillgångar		44 929 471	45 116 112
Summa anläggningstillgångar		44 929 471	45 116 112
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		12 545	15 137
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		68 554	64 229
Summa kortfristiga fordringar		81 099	79 366
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	4 434 392	4 186 035
Summa kassa och bank		4 434 392	4 186 035
Summa omsättningstillgångar		4 515 491	4 265 402
Summa tillgångar		49 444 962	49 381 513

Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	33 399 980	33 399 980
Fond för yttre underhåll	971 000	653 000
Summa bundet eget kapital	34 370 980	34 052 980
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-844 918	-582 852
Årets resultat	124 640	55 934
Summa fritt eget kapital	-720 278	-526 918
Summa eget kapital	33 650 702	33 526 062
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	10 294 583
Summa långfristiga skulder		10 294 583
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	5 166 666
Leverantörsskulder	5 270	64 772
Skatteskulder	8 712	5 124
Övriga skulder	1 710	-60
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	317 319	285 615
Summa kortfristiga skulder	5 499 677	5 522 117
Summa eget kapital och skulder	49 444 962	49 381 513

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	200*
Inventarier, verktyg och installationer	Linjär	20
Markanläggningar	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar. * Avskrivning sker enligt ekonomisk plan, 0,5% av byggnadsvärdet.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 502 999	1 442 208
Hyror, bostäder	0	28 400
Hyror, lokaler	201 360	168 882
Rabatter	0	-5 808
Summa nettoomsättning	1 704 359	1 633 682

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	57 495	56 420
Övriga ersättningar, panter och överlåtelseavgifter	14 447	6 887
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-2
Övriga rörelseintäkter, 2.a hands avgifter	8 617	8 562
Summa övriga rörelseintäkter	80 556	71 867

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Reparationer	-83 287	-54 902
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-74 118	-68 918
Försäkringspremier	-23 407	-21 410
Kabel- och digital-TV	-84 082	-89 401
Serviceavtal; hissar och ventilation	-15 972	-17 214
Sotning	-5 060	0
Obligatoriska besiktningar, ventilationsrensning/OVK	-61 254	-1 858
Övriga utgifter, köpta tjänster, jour	-3 480	0
Snö- och halkbekämpning	-1 720	-78 045
Förbrukningsinventarier	-14 183	-2 208
Vatten	-81 710	-71 192
Fastighetsel	-67 185	-59 903
Uppvärmning	-432 998	-458 064
Sophantering och återvinning	-75 412	-68 572
Städ	-58 421	-59 120
Summa driftskostnader	-1 082 290	-1 050 806

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Förvaltningsarvode	-141 427	-138 055
IT-kostnader	-1 732	0
Arvode, yrkesrevisorer	-10 000	-10 000
Övriga förvaltningskostnader	-1 687	-11 872
Inkasso	-68	-740
Kontorsmateriel	0	-623
Telefon och porto	-3 890	0
Medlems- och föreningsavgifter	-5 190	-5 140
Konsultarvoden	0	-41 250
Bankkostnader	-2 746	-2 606
Övriga externa kostnader	-3 858	0
Summa övriga externa kostnader	-170 598	-210 286

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Sammanträdesarvoden	-47 601	-47 600
Sociala kostnader	-10 196	-10 195
Summa personalkostnader	-57 797	-57 795

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-174 220	-174 220
Avskrivning Markanläggningar	-1 375	-1 375
Avskrivning Installationer	-11 045	-11 045
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-186 640	-186 640

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	34 844 048	34 844 048
Mark	11 174 866	11 174 866
Markanläggning	27 500	27 500
	46 046 414	46 046 414
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	46 046 414	46 046 414

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-1 101 531	-927 311
Markanläggningar	-7 044	-5 669
	-1 108 575	-932 980

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-174 220	-174 220
Årets avskrivning markanläggningar	-1 375	-1 375
	-175 595	-175 595

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut
Restvärde enligt plan vid årets slut

	-1 284 170	-1 108 575
	44 762 244	44 937 839

Varav

Byggnader	33 568 297	33 742 517
Mark	11 174 866	11 174 866
Markanläggningar	19 081	20 456

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Installationer	220 900	220 900
	220 900	220 900
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	220 900	220 900
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-42 627	-31 582
	-42 627	-31 582
Årets avskrivningar		
Installationer	-11 045	-11 045
	-11 045	-11 045
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-53 672	-42 627
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-53 672	-42 627
Restvärde enligt plan vid årets slut	167 228	178 273
Varav		
Installationer	167 228	178 273

Not 10 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel SBAB och Handelsbanken	4 434 392	4 186 035
Summa kassa och bank	4 434 392	4 186 035

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	15 461 249	15 500 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 166 666	-5 166 666
Långfristig skuld vid årets slut	10 294 583	10 333 334

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,91%	2023-03-01	5 166 666,00	0,00	38 751,00	5 127 915,00
STADSHYPOTEK	1,01%	2024-03-01	5 166 667,00	0,00	0,00	5 166 667,00
STADSHYPOTEK	1,16%	2025-03-01	5 166 667,00	0,00	0,00	5 166 667,00
Summa			15 500 000,00	0,00	38 751,00	15 461 249,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 5 166 666 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	17 049 000	17 049 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Styrelsens underskrifter

Östersund 2023-

Daniel Färdeman

Charlott Salomonsson

Anders Johansson

Oscar Lindley

Stefan Adolfsson
Förtroendevald revisor

Brf Hellströmska palatset

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Brf Hellströmska palatset i samarbete
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

Verifikat

Transaktion 09222115557491401164

Dokument

Årsredovisning 2022 för digital signering
Huvuddokument
17 sidor
Startades 2023-04-24 08:52:31 CEST (+0200) av Tomas Grundström (TG)
Färdigställt 2023-04-24 10:04:54 CEST (+0200)

Initierare

Tomas Grundström (TG)
Riksbyggen
tomas.grundstrom@riksbyggen.se

Signerande parter

Daniel Färdeman (DF)
Identifierad med svenskt BankID som "DANIEL FÄRDEMAN"
daniel.fardeman@norraskog.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DANIEL FÄRDEMAN"
Signerade 2023-04-24 08:58:22 CEST (+0200)

Anders Johansson (AJ)
Identifierad med svenskt BankID som "ANDERS JOHANSSON"
anders.x.johansson@jgy.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS JOHANSSON"
Signerade 2023-04-24 09:37:03 CEST (+0200)

Charlotte Salomonsson (CS)
Identifierad med svenskt BankID som "Charlott Anna Victoria Salomonsson"
Charlott.schill.salo@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Charlott Anna Victoria Salomonsson"
Signerade 2023-04-24 09:02:10 CEST (+0200)

Oscar Lindley (OL)
Identifierad med svenskt BankID som "OSCAR LINDLEY"
Oscar.lindley00@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"OSCAR LINDLEY"
Signerade 2023-04-24 09:23:18 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557491401164

Stefan Adolfsson (SA)

Identifierad med svenskt BankID som "Per Erik Stefan Adolfsson"

stefan@ps63.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Erik Stefan Adolfsson"

Signerade 2023-04-24 10:04:54 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

