

Årsredovisning

för

Brf Helgonet

769604-6403

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Helgonet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen arbetat med följande.

Drift och underhåll:

Genomfört sotning och brandskyddskontroll av rökkanaler lgh 1401+1402.

Byt ut en av tvättmaskinerna i tvättstugan.

Bytt ut en fönsterruta i entrén med anledning av klotter som inte gick att få bort på annat sätt.

Målat delar av smidesstaket på framsidan i samband med vårstädningen.

Låtit utföra garantibesiktning av fönstren som tidigare renoverats av Bruske och åtgärdat anmärkningar.

Besiktat rökluckan i trapphuset och tagit in offerter på åtgärd. Arbetena är planerade till första kvartalet år 2024.

Handlat upp el-besiktning som utförs under januari år 2024.

Tagit över ansvaret för rullstolshissen i källarplan. En besiktning av hissen genomfördes med godkänt resultat.

Renoverat två liggande stammar i källarplan som spruckit och utfört stamspolning.

Tillsammans med Energiekonomi avhjälpt problem med läten i vattenrören i fastigheten genom byte av styrventil i undercentralen. Detta låg inom garanti och gjordes utan kostnad för föreningen.

Projekt:

Handlar upp projektledning/upphandling av Sustend för fasadrenoveringen och taksäkerhet som planeras utföras under Q2-Q3 nästa år.

Skickat ut förfrågan för sanering av mögelpåväxt på marken i krypgunden. Arbetet fortsätter under år 2024.

Skickat ut förfrågan gällande projektledning/framtagande av förfrågningsunderlag inför stamrenovering/relining som planeras till år 2026.

Serviceavtal:

Tecknat avtal med Ecobin gällande kärldvätt för sopkärlen.

Handlat upp nytt TV-avtal för föreningen med syfte att minska kostnaderna.

Tecknat serviceavtal med Dafo för årsservice av rökluckan.

Tecknat serviceavtal med Dafo för kontroll av brandsläckare (5-års intervall).

Tecknat serviceavtal för rullstolshissen med Swedelift AB.

Övrigt:

Uppdaterat föreningens stadgar, informationsblad och underhållsplan.
Sammanställt mäklarblad.
Uppdaterat hemsidan med nyheter och de nya informationbladen.
Tagit fram nya rutiner och dokument för nyckelkvittens och Systematiskt brandskyddsarbete.
Skapat ett snöskottningsschema för vintersäsongen och involverat de boende i snöröjningen.
Haft gemensam vårstäd och höststäd tillsammans med medlemmarna i huset.

Ekonomi:

Beslutade om att pausa amorteringen tillfälligt pga. ökade kostnader med anledning av räntehöjningen under året. Avgiften höjdes från 2:a kvartalet med 5%
Ansökt om och fått elprisstöd (11 094 kr).

Medlemsinformation

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Chris Nordin, ordförande
Anna Torninger, ledamot
Sara Gabrielsson, ledamot
Inga Sjödin, ledamot
Tim Underwood, suppleant
Anette Hermansson, suppleant

Ordinarie föreningsstämma hölls 12 juni 2023. Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

Föreningen är en äkta förening.
Föreningen har 20 lägenheter varav 1 med hyresrätt.
Föreningen upplåter en lokal till Gunnarssons Specialkonditori AB.

Lägenhetsfördelningen är:	1 rok	1 st
	2 rok	9 st
	3 rok	10 st, varav 1 hyresrätt

Totalytan är 1.326 kvm, varav 1.286 kvm utgör lägenhetsyta och 40 kvm lokalyta.
Under året har 2 lägenheter fått nya ägare.

Föreningen innehar marken med äganderätt.
Fastigheten är ej upplåten med tomträtt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätterna.

Den ekonomiska förvaltningen har sedan 1 april 2016 skötts av Katarina Synnergård, Rotsac Konsult AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	538	518	518	518
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 473	2 486	2 535	2 626
El/kvm totalyta	35	53	35	25
Värme/kvm totalyta	133	120	126	112
Vatten/kvm totalyta	32	22	20	25
Kapitalkostnad/kvm totalyta	93	35	19	25
Skuldsättning/kvm totalyta	2 266			
Räntekänslighet	5			
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter	79			
Sparande/ kvm totalyta	292			
Nettoomsättning	809	771	762	756
Resultat efter finansiella poster	-2	129	216	-17
Soliditet (%)	80	80	80	79

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	13 259 077	3 625 645	1 216 018	-4 282 271	129 159	13 947 628
Disposition av föregående års resultat:			80 967	48 192	-129 159	0
Årets resultat					-2 250	-2 250
Belopp vid årets utgång	13 259 077	3 625 645	1 296 985	-4 234 079	-2 250	13 945 378

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 234 080
årets förlust	-2 250
	-4 236 330
behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	80 967
	-4 317 297
	-4 236 330

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

Resulträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Årsavgifter, hyror mm	2	809 081	771 353
Övriga rörelseintäkter		18 183	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		827 264	771 353
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-627 286	-538 116
Övriga externa kostnader	4	-56 056	-45 504
Personalkostnader		-28 507	-28 509
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-179 649	-174 885
Summa rörelsekostnader		-891 498	-787 014
Rörelseresultat		-64 234	-15 661
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		185 104	191 111
Räntekostnader och liknande resultatposter		-123 120	-46 291
Summa finansiella poster		61 984	144 820
Resultat efter finansiella poster		-2 250	129 159
Resultat före skatt		-2 250	129 159
Årets resultat		-2 250	129 159

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	16 105 456	16 261 192
Inventarier, verktyg och installationer	6	50 036	31 761
Summa materiella anläggningstillgångar		16 155 492	16 292 953
Summa anläggningstillgångar		16 155 492	16 292 953
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		142 476	122 969
Övriga fordringar		0	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		51 549	208 027
Summa kortfristiga fordringar		194 025	331 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 020 121	759 232
Summa kassa och bank		1 020 121	759 232
Summa omsättningstillgångar		1 214 146	1 090 232
SUMMA TILLGÅNGAR		17 369 638	17 383 185

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		16 884 722	16 884 722
Fond för yttre underhåll		1 296 985	1 216 018
Summa bundet eget kapital		18 181 707	18 100 740
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 234 080	-4 282 271
Årets resultat		-2 250	129 159
Summa fritt eget kapital		-4 236 330	-4 153 112
Summa eget kapital		13 945 377	13 947 628
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	3 005 000	3 020 000
Leverantörsskulder		28 951	31 892
Skatteskulder		66 920	63 940
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		323 390	306 966
Övriga skulder		0	12 759
Summa kortfristiga skulder		3 424 261	3 435 557
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 369 638	17 383 185

Kassaflödesanalys

Not 2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-64 235
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	
Avskrivningar	179 649
	115 414
Erhållen ränta	185 104
Erlagd ränta	-147 955

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital **152 563**

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Ökning av rörelsefordringar	136 975
Ökning av rörelseskulder	28 539
Kassaflöde från den löpande verksamheten	318 077

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-42 188
Investeringsverksamheten	-42 188

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	
Amortering av lån	-15 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-15 000

Årets kassaflöde **260 889**

Likvida medel vid årets början **759 232**

Likvida medel vid årets slut **1 020 121**

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
Fastighetsförbättringar	100 år
Installationer	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Årsavgifter, hyror mm

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	653 232	629 616
Hyror bostäder	101 124	101 124
Hyror lokaler	49 716	40 606
Övrigt		7
	804 072	771 353

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Reparationer	210 091	116 175
Uppvärmning	177 036	159 350
Taxebundna kostnader	136 692	150 722
Fastighetsskötsel och städning	45 697	59 300
Fastighetsskatt	34 160	32 890
Försäkringar	23 610	19 680
	627 286	538 117

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Revisionsarvode (extern revisor)	30 163	26 181
Förvaltningsarvode	24 781	17 550
Bankkostnader	812	973
Diverse kostnader	300	800
	56 056	45 504

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 275 958	18 275 958
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 275 958	18 275 958
Ingående avskrivningar	-2 014 766	-1 859 030
Årets avskrivningar	-155 736	-155 736
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 170 502	-2 014 766
Utgående redovisat värde	16 105 456	16 261 192
Taxeringsvärden byggnader	20 238 000	20 238 000
Taxeringsvärden mark	34 000 000	34 000 000
	54 238 000	54 238 000
Bokfört värde byggnader	10 184 691	10 340 427
Bokfört värde mark	5 920 765	5 920 765
	16 105 456	16 261 192

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	285 487	285 487
Inköp	42 188	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	327 675	285 487
Ingående avskrivningar	-253 726	-234 577
Årets avskrivningar	-23 913	-19 149
Utgående ackumulerade avskrivningar	-277 639	-253 726
Utgående redovisat värde	50 036	31 761

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank	4,649	2024-01-28	1 700 000	0
Swedbank	4,649	2024-01-28	1 245 000	0
Andra övr kortfrist skulder	4,649	2024-01-28	60 000	3 020 000
			3 005 000	3 020 000
Kortfristig del av långfristig skuld			60 000	60 000

Då lånen har en räntebindningstid (löpande ränta) och lånevillkoren ändras var tredje månad har styrelsen beslutat att de enligt god redovisningssed ska omklassificeras till kortfristiga skulder.

Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	6 883 000	6 883 000
	6 883 000	6 883 000

Stockholm den dag som framgår enligt elektroniska signaturer

Chris Nordin
Ordförande

Inga Sjödin

Anna Torninger

Sara Gabrielsson

Min revisionsberättelse har lämnats

Selver Krpuljevic
Auktoriserad revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 11 pages before this page

Dokumentet inneholder 11 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 11 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 11 sider før denne side

Detta dokument innehåller 11 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende