

Årsredovisning

för

Brf Helgonet

769604-6403

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Helgonet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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.

Hanterat föreningens fasadrenovering. Varit involverade i anbudsarbetet och tagit referenser på anbudsgivare. Medverkat på 14 byggmöten varav ett extrainsatt möte. Medverkat på förbesiktningar och hanterat information till boende. Informerat och samlat in nycklar till slutbesiktningen den 18/12.

Genomfört el-kontroll (Kiwa).

Låtit genomföra myndighetsbesiktningar, röklucka, hissar, brandsläckare samt köpt in nya brandsläckare och skyltar.

Påbörjat insamling av information och dokumentation inför kommande stambyte.

Haft ekonomiuppföljningar och justerat avgifter pga. höjda kostnader under året.

Genomfört aktiviteter som höstplantering och julgransklädnad.

Hanterat medlemsärenden som ansökningar om renoveringar/ombyggnationer samt försäkringsärende.

Haft hand om löpande underhåll som felanmälan av tvättmaskin och hantering av bokningar gällande tömning av sopkärl för tidning och grovsopor.

Gått igenom den fuktiga krypgrunden med olika firmor för förslag på åtgärd.

Uppdaterat mäklarbladet och underhållsfilen samt hanterat information på Hemsidan och löpande information till boende i olika frågor.

Bytt elavtal.

Förhandlat oss till nya lån till fasadrenoveringen.

Hanterat in- och utflyttningar från tre lägenheter.

Uppdaterat styrelsehandboken.

Säkrat upp bastuaggregatet.

Sett över listan för våra serviceavtal och uppsägningstider.

Förberett omförhandling av hyresavtalen.

Medlemsinformation

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Chris Nordin, ordförande
Anna Torninger, ledamot
Sara Gabrielsson, ledamot
Inga Sjödin, ledamot
Cristian Brandhild Lind, suppleant
Mikael Antonsson, suppleant

Ordinarie föreningsstämma hölls 17 juni 2024. 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 4 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)	2024	2023	2022	2021
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	558	538	518	518
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 728	2 473	2 486	2 535
El/kvm totalyta	49	35	53	35
Värme/kvm totalyta	148	133	120	126
Vatten/kvm totalyta	38	32	22	20
Kapitalkostnad/kvm totalyta	163	93	35	19
Skuldsättning/kvm totalyta	5 249	2 266	0	0
Räntekänslighet	10	5	0	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter	81	79	0	0
Sparande/ kvm totalyta	-2 772	292	0	0
Nettoomsättning	837	809	771	762
Resultat efter finansiella poster	-3 848	-2	129	216
Soliditet (%)	56	80	80	80

Årets förlust beror på kostnader för planerade fasadarbeten (3 869 tkr) som enligt K2 regelverket redovisas som driftskostnader. Kostnaderna för fasadrenoveringen, som är av engångskaraktär, har finansierats genom nyupptagna lån. Se not 3 och 7. Dessa arbeten har avslutats under 2025 till en kostnad på 166 tkr.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtels e- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	13 259 077	3 625 645	1 296 985	-4 234 080	-2 250	13 945 377
Uttag ur fond för yttre underhåll			80 967	-80 967		0
Disposition av föregående års resultat:				-2 250	2 250	0
Årets resultat					-3 848 032	-3 848 032
Belopp vid årets utgång	13 259 077	3 625 645	1 377 952	-4 317 297	-3 848 032	10 097 345

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 317 297
årets förlust	-3 848 032
	-8 165 329
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	440 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 377 952
i ny räkning överföres	-7 227 377
	-8 165 329

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Årsavgifter, hyror mm	2	837 026	809 081
Övriga rörelseintäkter		0	18 183
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		837 026	827 264
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 416 322	-627 286
Övriga externa kostnader	4	-64 024	-56 056
Personalkostnader		-28 615	-28 507
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-172 321	-179 649
Summa rörelsekostnader		-4 681 282	-891 498
Rörelseresultat		-3 844 256	-64 234
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		212 332	185 104
Räntekostnader och liknande resultatposter		-216 108	-123 120
Summa finansiella poster		-3 776	61 984
Resultat efter finansiella poster		-3 848 032	-2 250
Resultat före skatt		-3 848 032	-2 250
Årets resultat		-3 848 032	-2 250

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	15 949 720	16 105 456
Inventarier, verktyg och installationer	6	33 451	50 036
Summa materiella anläggningstillgångar		15 983 171	16 155 492
Summa anläggningstillgångar		15 983 171	16 155 492
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		148 351	142 476
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 566	51 549
Summa kortfristiga fordringar		166 917	194 025
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 874 779	1 020 121
Summa kassa och bank		1 874 779	1 020 121
Summa omsättningstillgångar		2 041 696	1 214 146
SUMMA TILLGÅNGAR		18 024 867	17 369 638

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		16 884 722	16 884 722
Fond för yttre underhåll		1 377 952	1 296 985
Summa bundet eget kapital		18 262 674	18 181 707
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 317 297	-4 234 080
Årets resultat		-3 848 032	-2 250
Summa fritt eget kapital		-8 165 329	-4 236 330
Summa eget kapital		10 097 345	13 945 377
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	6 960 000	3 005 000
Leverantörsskulder		535 228	28 951
Skatteskulder		69 140	66 920
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		350 769	323 390
Övriga skulder		12 385	0
Summa kortfristiga skulder		7 927 522	3 424 261
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 024 867	17 369 638

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat

-3 844 256

-64 235

Avskrivningar

172 321

179 649

Erhållen ränta

212 332

185 104

Erlagd ränta

-252 473

-147 955

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-3 712 076

152 563

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Ökning av rörelsefordringar

27 104

136 975

Ökning av rörelseskulder

584 630

28 539

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-3 100 342

318 077

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-42 188

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

-42 188

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

4 015 000

0

Amortering av lån

-60 000

-15 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

3 955 000

-15 000

Årets kassaflöde

854 658

260 889

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 020 121

759 232

Likvida medel vid årets slut

1 874 779

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 Not för ställda säkerheter

Not 2 Årsavgifter, hyror mm

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	677 616	653 232
Hyror bostäder	101 124	101 124
Hyror lokaler	57 184	49 716
	835 924	804 072

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Reparationer	74 272	210 091
Uppvärmning	196 517	177 036
Taxebundna kostnader	160 182	136 692
Fastighetsskötsel och städning	56 162	45 697
Fastighetsskatt	34 980	34 160
Försäkringar	24 526	23 610
Fasadarbeten	3 869 682	0
	4 416 321	627 286

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvode (extern revisor)	30 438	30 163
Förvaltningsarvode	26 813	24 781
Bankkostnader	3 630	812
Diverse kostnader	3 143	300
	64 024	56 056

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 275 958	18 275 958
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 275 958	18 275 958
Ingående avskrivningar	-2 170 502	-2 014 766
Årets avskrivningar	-155 736	-155 736
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 326 238	-2 170 502
Utgående redovisat värde	15 949 720	16 105 456
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	10 028 955	10 184 691
Bokfört värde mark	5 920 765	5 920 765
	15 949 720	16 105 456

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	327 675	285 487
Inköp		42 188
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	327 675	327 675
Ingående avskrivningar	-277 639	-253 726
Årets avskrivningar	-16 585	-23 913
Utgående ackumulerade avskrivningar	-294 224	-277 639
Utgående redovisat värde	33 451	50 036

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank	3,459	2025-01-28	1 700 000	1 700 000
Swedbank	3,120	2025-02-28	3 500 000	1 245 000
Swedbank	3,102	2025-03-28	1 700 000	60 000
Andra övr kortfrist skulder	3,102	2025-03-28	60 000	
			6 960 000	3 005 000
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

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	6 960 000	6 883 000
	6 960 000	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

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Inga Sjödin
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-05-20 17:21:27 GMT+02:00
Transaktions-ID: 8c34f1831184484384766445092bddb1

Underskrift 2

Namn: Sara Gabrielsson
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-05-20 21:12:31 GMT+02:00
Transaktions-ID: 06a5d68f87364423b33d665f26a26546

Underskrift 3

Namn: Chris Nordin
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-05-21 09:35:02 GMT+02:00
Transaktions-ID: e9f79291b7e54110865f8631f0957792

Underskrift 4

Namn: Anna Torninger
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-05-23 10:46:11 GMT+02:00
Transaktions-ID: a0630b83115146a8b6bce0e44ca056bc

Underskrift 5

Namn: Selver Krpuljevic
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-05-26 17:47:49 GMT+02:00
Transaktions-ID: 86031b5916bd4bfc9262dfd303e5d9b8