

Styrelsen för Brf Helgonet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Utförda arbeten och investeringar i fastigheten under 2016

- byte till säkerhetsdörrar
- målning av trapphus
- sanering pga fuktskada i källare
- radonmätning med uppföljning
- trädbeskrning

### Medlemsinformation

Styrelsen har följande sammansättning:

Björn Berggren, ordförande  
Tobias Norberg, ledamot  
Anna Torninger, ledamot  
Yvonne Jürke, ledamot  
Arne Ström, suppleant  
Amanda Golert, suppleant

Ordinarie föreningsstämma hölls 15 juni 2016.

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

Föreningen har 20 lägenheter varav 1 med hyresrätt.

Föreningen upplåter en lokal till Gunnarssons Konditori.

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.

Fastigheten är ej upplåten med tomträtt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.

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

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	518	518	518	518
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 811	1 435	1 470	1 503
El/kvm totalyta	28	20	22	25
Värme/kvm totalyta	122	111	128	132
Vatten/kvm totalyta	20	19	19	17
Kapitalkostnad/kvm totalyta	21	23	39	46
Nettoomsättning	750	750	749	750
Resultat efter finansiella poster	-840	-23	-73	0
Soliditet (%)	85,2	89,0	89,0	0,0

### Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	13 259 077	3 625 645	649 249	-1 725 023	-74 100	<b>15 734 848</b>
Disposition av föregående års resultat:			80 967	-155 067	74 100	<b>0</b>
Årets resultat					-894 341	<b>-894 341</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>13 259 077</b>	<b>3 625 645</b>	<b>730 216</b>	<b>-1 880 090</b>	<b>-894 341</b>	<b>14 840 507</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 880 090
årets förlust	-894 341
	<b>-2 774 431</b>

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	80 967
	-2 855 398
	<b>-2 774 431</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Årsavgifter, hyror mm	2	749 692	750 221
Övriga rörelseintäkter		4 091	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>753 783</b>	<b>750 221</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 543 622	-717 128
Övriga externa kostnader	4	-110 431	-94 556
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-130 976	-130 976
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 785 029</b>	<b>-942 660</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 031 246</b>	<b>-192 439</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		165 202	148 714
Räntekostnader och liknande resultatposter		-28 297	-30 375
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>136 905</b>	<b>118 339</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-894 341</b>	<b>-74 100</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-894 341</b>	<b>-74 100</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-894 341</b>	<b>-74 100</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	16 766 454	16 886 430
Inventarier, verktyg och installationer	6	73 336	84 336
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>16 839 790</b>	<b>16 970 766</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		0	43 836
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>43 836</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>16 839 790</b>	<b>17 014 602</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		132 712	0
Övriga fordringar		28 788	26 453
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 850	23 623
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>182 350</b>	<b>50 076</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		393 837	603 242
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>393 837</b>	<b>603 242</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>576 187</b>	<b>653 318</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>17 415 977</b>	<b>17 667 920</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		17 614 938	17 533 971
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>17 614 938</b>	<b>17 533 971</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 880 090	-1 725 023
Årets resultat		-894 341	-74 100
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 774 431</b>	<b>-1 799 123</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>14 840 507</b>	<b>15 734 848</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7		
	8	2 200 000	1 743 836
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 200 000</b>	<b>1 743 836</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		50 276	11 356
Skatteskulder		54 000	52 980
Övriga skulder		15 355	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		255 839	124 900
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>375 470</b>	<b>189 236</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 415 977</b>	<b>17 667 920</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
Fastighetsförbättringar	100 år
Installatörser	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

	2016	2015
Årsavgifter bostäder	629 616	629 617
Hyror bostäder	83 124	83 124
Hyror lokaler	35 952	35 480
Överlåtelseavgift	1 000	2 000
	<b>749 692</b>	<b>750 221</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2016	2015
Reparationer	1 006 894	202 539
Uppvärmning	162 389	147 385
Taxebundna kostnader	170 914	181 738
Fastighetsskötsel och städning	110 971	96 071
Fastighetsskatt	27 250	26 750
Försäkringar	65 204	62 645
	<b>1 543 622</b>	<b>717 128</b>

Reparationerna består av byte av säkerhetsdörrar, målning av trapphus, sanering av fuktskada i källare mm. Dörrarna skulle egentligen, enligt stadgarna, betalas av resp lägenhetsinnehavare, men vi har valt att föreningen betalar genom att alla lägenheter fått utbyta dörrar.

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Styrelsearvode + sociala kostnader	34 853	31 150
Revisionsarvode (extern revisor)	26 000	17 375
Förvaltningsarvode	46 081	43 563
Bankkostnader	2 217	1 908
Diverse kostnader	1 280	560
	<b>110 431</b>	<b>94 556</b>

#### Not 5 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 918 320	17 918 320
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>17 918 320</b>	<b>17 918 320</b>
Ingående avskrivningar	-1 031 890	-911 914
Årets avskrivningar	-119 976	-119 976
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 151 866</b>	<b>-1 031 890</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>16 766 454</b>	<b>16 886 430</b>

#### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	244 764	244 764
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>244 764</b>	<b>244 764</b>
Ingående avskrivningar	-160 429	-149 429
Årets avskrivningar	-11 000	-11 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-171 429</b>	<b>-160 429</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>73 335</b>	<b>84 335</b>

#### Not 7 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	6 883 000	6 883 000
	<b>6 883 000</b>	<b>6 883 000</b>

#### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

<b>Långivare</b>	<b>Räntesats</b> <b>%</b>	<b>Lånebelopp</b> <b>2016-12-31</b>	<b>Lånebelopp</b> <b>2015-12-31</b>
Swedbank	1,370	1 700 000	1 700 000
Swedbank	0,830	500 000	
Sv Brand		0	43 835
		<b>2 200 000</b>	<b>1 743 835</b>

Stockholm den xx juni 2017

Björn Berggren  
Ordförande

Tobias Norberg

Anna Torninger

Yvonne Jürke

Min revisionsberättelse har lämnats

Selver Krpuljevic  
Auktoriserad revisor