

# Årsredovisning

## Brf Hellströmska Palatset

Org nr 769630-1691

Styrelsen för Brf Hellströmska Palatset  
avger härmed årsredovisning för  
räkenskapsåret 2019-01-01- 2019-12-31



# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar	10
Underskrifter	14

## Kontaktinformation

Brf Hellströmska Palatset

Prästgatan 65, Östersund

Föreningen förvaltas av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB

Telefon 063-18 15 60

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

## Föreningens fastighet

### Byggnad

Föreningen förvärvade fastigheten den 1 september 2015. Förvärvet gjordes genom förvärv av bolaget Polet 4 AB.

Byggnaden byggdes 1905 och har åsatt värdeår 1975. Byggnaden består av ett flerfamiljshus om 32 lägenheter samt 2 lokaler.

## Lägenheter och lokaler

Den totala byggnadsytan för bostäder är 2 887,4 kvm samt för lokaler 179 kvm.

### Lägenhetsfördelning

6 x 1 rum och kök, total yta 223 kvm

12 x 2 rum och kök, total yta 1 020 kvm

11 x 3 rum och kök, total yta 1 183 kvm

1 x 4 rum och kök, total yta 147 kvm

2 x 5 rum och kök, total yta 314 kvm

Av dessa lägenheter 32 lägenheter är 31 upplåtna med bostadsrätt.

## Avgifter och hyror

Intäkter från hyresrätterna utgör cirka 11 % av föreningens totala intäkter.

## Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Jämtland.

## Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde satt 2019;

Byggnad	21 925 000
Mark	<u>8 898 000</u>
	30 823 000

## Fastighetens tekniska status

Byggnaden uppvärms genom fjärrvärme. I fastigheten finns en värmeväxlare och i lägenheterna vattenradiatorer. Tomten är ansluten till kommunens nät för vatten, avlopp och elektrisk kraft.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet med antagen underhållsplan.

Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

## Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen Hellströmska Palatset (org.nr 769630-1691) har registrerats hos bolagsverket 1 juni 2015 och har sitt säte i Östersund, Jämtlands län

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

## Föreningens firma

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen; av två styrelseledamöter i förening.

## Medlemmar och hyresgäster

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 38 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 2. Antalet medlemmar som avgått under året är 2. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 38, fördelade på 31 medlemslägenheter.

## Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB

Den tekniska förvaltningen har utförts av Storsjöhus AB

Avtal finns med Jämtkraft om el- och fjärrvärmeleverans

Avtal finns med ComHem för kabel-TV och bredband.

## Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 27 maj 2019 haft följande sammansättning:

Henrik Kockum	Ledamot, Ordförande
Christel Leopold	Ledamot
Daniel Färdeman	Ledamot
Therése Danielsson	Ledamot
Mikael Gruvelgård	Ledamot
Ritva Kindvall	Suppleant
Carina By	Suppleant

## Revisorer

Stefan Adolfsson

## Valberedning

Inger Olsson (sammankallande)  
Svante Hillström  
Jon Cachrimanidis

## Styrelsensammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 9 protokollförda möten.

## Årets överlåtelse

Under året har 1 överlåtelse skett. Vid lägenhetsöverlåtelse kan enligt stadgarna köparen debiteras en överlåtelseavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av prisbasbeloppet. Föreningen kan också enligt stadgarna ta ut en avgift för andrahandsupplåtelse till max 10 % av prisbasbeloppet.

## Årets händelser

Föreningens verksamhet under perioden 2019-01-01 – 2019-12-31 har varit att tillgodose bostadsrättsinnehavarnas boendeförhållanden på ett så tillfredsställande sätt som möjligt utifrån de ekonomiska ramar som den ekonomiska planen givit.

Förvaltningen för bostadsrättsföreningen har setts över och resulterade i ett avtal om totalförvaltning via Riksbyggen vid årsskiftet.

Större planerade projekt, som renovering av innergård, har pausats i väntan på att den nya förvaltningsorganisationen är på plats.

Inventering och åtgärd av värmesystemet har påbörjats, men med ny entreprenör då tidigare anlitat företag ej levererat tillfredsställande. Utöver punktinsatser har ett läckande expansionskärl bytts ut.

Bostadsrättsavgiften höjdes med 5 % för att täcka för föregående års höga driftskostnader bland annat på grund av taksottning.

Problem med hissarna har genererat en del kostnader för reparation. En del av fakturorna har ifrågasatts och en översyn av hissarna är påbörjad.

En vattenskada har drabbat lokalerna för Storsjöhus AB. Försäkringsbolaget har angivit att skadan täcks av föreningens försäkring.

Ett skadat avloppsrör har åtgärdats i lägenhet 22, kostnaden var föreningens och täcktes ej av försäkring.

Sedan ombildningen till bostadsrätt har en del oklara elabonnemang funnits. Avsändarna till dem har härletts och efterfakturerats.

## Framtida utveckling

En ny och uppdaterad underhållsplan ska tas fram i samarbete med Riksbyggen. Resultatet från den blir vägledande för vilka underhållsåtgärder som behöver göras och vilket utrymme som finns för förbättrande och värdehöjande åtgärder såsom renovering av innergården, grind till portalen, nya entrédörrar och uppfräschning av trapphusen.

Värmesystemet kommer fortsatt att ses över, för såväl boendekomfort som ekonomi.

## Föreningens ekonomi

Föreningens enskilt största kostnadspost är kostnaden för fjärrvärme.

I resultatet för år 2019 som är ett överskott på 80 tkr ingår avskrivningar med 187 tkr, exkluderar man dem blir resultatet 266 tkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 266 tkr.

Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och insatser har föreningen ett positivt kassaflöde med 188 tkr.

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>31 330 980</b>	<b>199 000</b>	<b>150 000</b>	<b>3 758</b>	<b>-244 288</b>	<b>31 439 450</b>
Resultatdisp enl stämman:						0
Avsättning till yttre fond			50 000	-50 000		0
Balanseras i ny räkning				-244 288	244 288	0
Upplåtelse		0				0
Årets resultat					79 717	79 717
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>31 330 980</b>	<b>199 000</b>	<b>200 000</b>	<b>-290 530</b>	<b>79 717</b>	<b>31 519 167</b>

## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	1 732	1 618	1 487	1 506	541
Resultat efter finansiella poster, Kkr	80	-244	-495	27	52
Soliditet, %	65,3%	65,2%	65,5%	62,6%	63,6%
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	481	468	446	468	156
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	5 662	5 662	5 662	6 372	6 130
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	10 817	10 817	10 817	10 858	10 858
Värmekostnad per uthyrd kvm	145	148	134	130	
Vattenkostnad per uthyrd kvm	19	16	16	17	
Elkostnad per uthyrd kvm	27	32	39	39	
Räntekostnader i förhållande till intäkterna	15,02%	16,06%	17,72%	17,56%	15,74%
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,59%	1,58%	1,58%	1,58%	1,04%
Fastighetens belåningsgrad, % **	36,23%	36,09%	35,95%	37,23%	36,23%

\* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

\*\* Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-290 530
Årets resultat	79 717
	<hr/>
	-210 813
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	50 000
I ny räkning överföres	-260 813
	<hr/>
	-210 813

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

## RESULTATRÄKNING

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och övriga hyresintäkter	1	1 732 222	1 617 752
Summa rörelseintäkter		<b>1 732 222</b>	<b>1 617 752</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader	2	-1 076 462	-1 264 918
Övriga externa kostnader	3	-75 706	-93 938
Personalkostnader	4	-54 461	-54 396
Avskrivningar enligt plan	5	-186 642	-184 527
Summa rörelsekostnader		<b>-1 393 271</b>	<b>-1 597 779</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>338 951</b>	<b>19 973</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>			
Ränteintäkter		951	570
Räntekostnader fastighetslån		-260 185	-259 831
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>79 717</b>	<b>-244 288</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>79 717</b>	<b>-244 288</b>

## BALANSRÄKNING

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader, mark och markanläggning	6	45 289 029	45 464 625
Inventarier	7	200 363	211 409
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		25 244	25 244
		<b>45 514 636</b>	<b>45 701 278</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>45 514 636</b>	<b>45 701 278</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Skattefordran		51	0
Övriga fordringar		63 569	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	40 345	26 479
		<b>103 965</b>	<b>26 479</b>
<b>Kassa och bank</b>		2 653 531	2 465 284
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 757 496</b>	<b>2 491 763</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>48 272 132</b>	<b>48 193 041</b>

## BALANSRÄKNING

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		31 330 980	31 330 980
Upplåtelseavgift		199 000	199 000
Yttre reparationsfond		200 000	150 000
		<b>31 729 980</b>	<b>31 679 980</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		-290 530	3 758
Årets resultat		79 717	-244 288
		<b>-210 813</b>	<b>-240 530</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>31 519 167</b>	<b>31 439 450</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	9	16 398 900	16 398 900
		<b>16 398 900</b>	<b>16 398 900</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		79 571	4 646
Skatteskulder		128 784	125 074
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	145 710	224 971
		<b>354 065</b>	<b>354 691</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>48 272 132</b>	<b>48 193 041</b>



**KASSAFLÖDESANALYS**

2019-01-01

2018-01-01

2019-12-31

2018-12-31

**Den löpande verksamheten**

Rörelseresultat

338 951

19 973

Årerföring gjorda avskrivningar

186 642

184 527

**Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter****525 593****204 500**

Erhållen ränta

951

570

Erlagd ränta

-260 185

-259 831

Realisationsresultat

0

-5 000

**Kassaflöde från den löpande verksamheten****266 359****-59 761****Förändring av rörelseresultat**

Övriga kortfr. fordringar - förändring

-77 486

28 042

Kortfristiga skulder - förändring

-626

47 680

**Kassaflöde från rörelseresultat****-78 112****75 722****Investeringsverksamheten**

Investering i anläggningstillgång

0

-110 294

Försäljning koncernbolag

0

50 000

**Kassaflöde från investeringsverksamheten****0****-60 294****Årets kassaflöde****188 247****-44 333****Likvida medel vid årets början****2 465 284****2 509 617****Likvida medel vid årets slut****2 653 531****2 465 284**

## Noter

### Redovisningsprinciper

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

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	200 år	0,50%
Installationer	20 år	5,00%
Markanläggningar	20 år	5,00%

### Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2019 och dessa kommer att gälla fram till år 2022. För hyreshus höjs det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften till 1 377 kr för varje bostadslägenhet. Men om 0,3 % av taxeringsvärdet ger en lägre avgift, ska det användas istället. Föreningen betalar idag en fastighetsavgift på 1 377 kr per lägenhet. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

### Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lansspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

### Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

### Personal

Föreningen har ingen anställd personal

## Upplysningar till enskilda poster

<b>Not 1 Hyresintäkter</b>	<b>2019-01-01</b>	<b>2016-06-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Årsavgifter bostadsrätt	1 393 045	1 355 087
Hyresintäkter hyresrätt	80 077	76 274
Hyresintäkter lokaler	131 400	103 400
Hyresintäkter garage o p-plats	6 782	3 150
Kabel tv, Bredband	47 304	48 764
Avgift andrahandsuthyrning	15 951	16 112
Övriga intäkter	53 760	48
Överlåtelse-/Pantförskrivningsavgifter	3 903	14 917
<b>Summa</b>	<b>1 732 222</b>	<b>1 617 752</b>
<b>Not 2 Driftkostnader</b>	<b>2019-01-01</b>	<b>2015-06-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<u>Fastighetsskötsel</u>		
Fastighetsskötsel entreprenad	-110 756	-106 895
Snöröjning o markunderhåll	-12 434	-111 082
Städning	-54 606	-51 516
Material	-10 466	-3 188
Bevakning o Besiktningskostnader	-49 160	-32 101
Övriga externa kostnader	-385	0
<b>Summa</b>	<b>-237 807</b>	<b>-304 782</b>
<u>Reparationer</u>		
Reparation bostäder	-22 931	0
Reparation gemensamma lokaler	-1 826	-1 975
Reparation installationer	-19 966	-72 958
Reparation utvändigt	0	-18 730
Reparation tomt	0	-2 025
<b>Summa</b>	<b>-44 723</b>	<b>-95 688</b>
<u>Underhåll</u>		
Underhåll installationer	0	-54 438
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>-54 438</b>
<u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u>		
El	-81 530	-95 481
Värme	-437 816	-445 302
Vatten o avlopp	-58 650	-47 335
Sophämtning	-47 338	-57 464
Kabel tv, bredband, porttelefon	-82 445	-82 508
<b>Summa</b>	<b>-707 779</b>	<b>-728 090</b>

<i>Försäkringar och Fastighetsskatt/avgift</i>		
Fastighetsförsäkring	-19 859	-19 430
Fastighetsavgift bostad	-44 064	-40 110
Fastighetsskatt lokal	-22 230	-22 380
<b>Summa</b>	<b>-86 153</b>	<b>-81 920</b>
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-1 076 462</b>	<b>-1 264 918</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>	<b>2019-01-01</b>	<b>2015-06-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Förvaltningsarvode	-40 875	-40 251
Revisionskostnader	-10 000	-10 000
Konsultarvoden	-1 313	-15 200
Övriga administrationskostnader	-23 518	-28 487
<b>Summa</b>	<b>-75 706</b>	<b>-93 938</b>
<b>Not 4 Personalkostnader</b>	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Styrelsearvoden	-45 485	-44 800
Arbetsgivareavgifter	-8 976	-9 596
<b>Summa</b>	<b>-54 461</b>	<b>-54 396</b>
<b>Not 5 Avskrivningar enligt plan</b>	<b>2019-01-01</b>	<b>2015-06-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Avskrivningar på byggnader	-174 221	-174 221
Avskrivningar på markanläggningar	-1 375	-1 375
Avskrivningar på maskiner och andra tekniska anläggningar	-11 046	-8 931
<b>Summa</b>	<b>-186 642</b>	<b>-184 527</b>

**Not 6 Byggnader och mark**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	34 844 048	34 844 048
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>34 844 048</b>	<b>34 844 048</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-578 870	-404 649
Årets avskrivningar enligt plan	-174 221	-174 221
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-753 091</b>	<b>-578 870</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>34 090 957</b>	<b>34 265 178</b>
<b>Mark</b>	<b>11 174 866</b>	<b>11 174 866</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>45 265 823</b>	<b>45 440 044</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Byggnader	21 925 000	14 367 000
Mark	8 898 000	5 489 000
<b>Summa</b>	<b>30 823 000</b>	<b>19 856 000</b>

**Markanläggningar**

Ingående anskaffningsvärde	27 500	27 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>27 500</b>	<b>27 500</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-2 919	-1 544
Årets avskrivningar enligt plan	-1 375	-1 375
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-4 294</b>	<b>-2 919</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>23 206</b>	<b>24 581</b>
<b>Totalt utgående bokfört värde byggnad och mark</b>	<b>45 289 029</b>	<b>45 464 625</b>

**Not 7 Maskiner o inventarier**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	220 900	135 850
Årets inköp	0	85 050
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>220 900</b>	<b>220 900</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-9 491	-560
Årets avskrivningar enligt plan	-11 046	-8 931
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-20 537</b>	<b>-9 491</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>200 363</b>	<b>211 409</b>

**Not 8 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Förutbetald försäkring	3 363	3 255
Förutbetald kabel-tv	20 356	19 860
Övriga upplupna intäkter o förutbetalda kostnaderr	16 626	1 250
<b>Summa</b>	<b>40 345</b>	<b>26 479</b>

**Not 9 Långfristiga skulder**

<b>Kreditgivare</b>	<b>Ränta</b>	<b>Villkors ändring</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Stadshypotek	1,60%	2020-03-30	15 500 000	15 500 000
Stadshypotek	1,4% 3 m/r	2020-03-04	898 900	898 900
<b>Summa</b>			<b>16 398 900</b>	<b>16 398 900</b>
Nästa års beräknade amortering			0	0
Amortering år 2-5			0	0
Amortering efter år 5			16 398 900	16 398 900
<b>Summa skuld</b>			<b>16 398 900</b>	<b>16 398 900</b>

**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Förutbetalda medlemsavgifter	121 893	117 345
Upplupna driftskostnader	0	0
Upplupen ränta	909	775
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 908	106 851
<b>Summa</b>	<b>145 710</b>	<b>224 971</b>

**Not 12 Ställda säkerheter**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	17 049 000	17 049 000
<b>Summa</b>	<b>17 049 000</b>	<b>17 049 000</b>

**Eventualförpliktelser**

Inga

Inga

Östersund / 2020

Henric Kockum  
Styrelseordförande

Christel Leopold

Mikael Gruvelgård

Daniel Färdeman

Therése Danielsson

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2020

Stefan Adolfsson