

# Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Hellströmska Palatset  
Org nr: 769630-1691

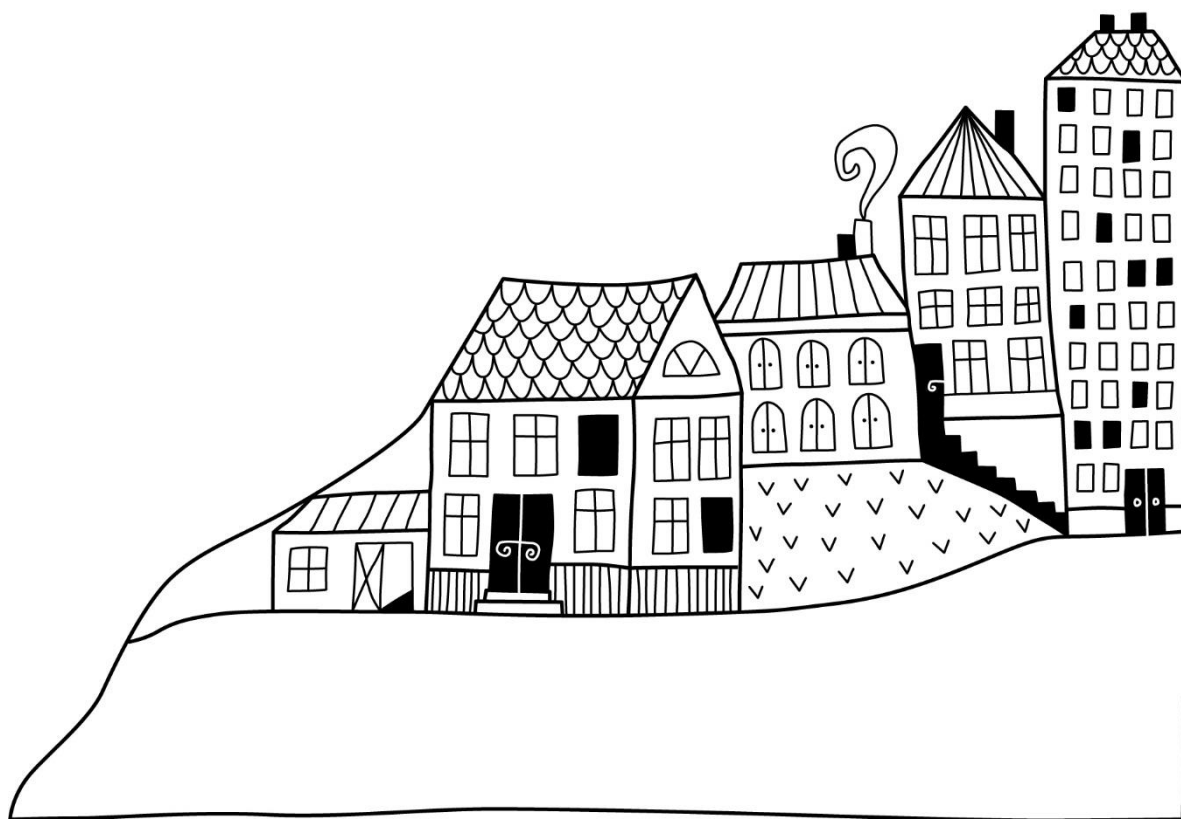
2025-01-01 – 2025-12-31



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen  
Hellströmska palatset får härmed  
upprätta årsredovisning för  
räkensårsåret  
2025-01-01 till 2025-12-31

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.

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.

Årets resultat är lägre än föregående år pga ökade kostnader för underhåll, högre räntekostnader samt lägre ränteintäkter.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 47% till 33%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 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 1307% till 1270%.

I resultatet ingår avskrivningar med 187 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 287 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 tomtarea	1 380 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	2 896 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	179 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	37 586 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	32 551 000 kr

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 117 tkr och planerat underhåll för 91 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 uppdaterad underhållsplan.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Underhåll av grindar	2023

### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Trapphusbelysning	44 889
Installation av LED-belysning och uttag samt borttagning av äldre armaturer	45 738

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

### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Daniel Färdeman	Ordförande	2026
Oscar Lindley	Ledamot	2026
Charlott Salomonsson	Ledamot	2026

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Carina By	Suppleant	2026
Elias Bjuhr	Suppleant	2026

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Stefan Adolfsson, PS63 Rådgivning AB	Fötroendevald revisor	2026

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Inger Olsson	2026
Therése Danielsson	2026
Svante Hillström	2026

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som väsentligt påverkat föreningens ekonomi utöver den normala verksamhetens påverkan.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 39 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 40 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-02-01 då den höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2026-02-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 702 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

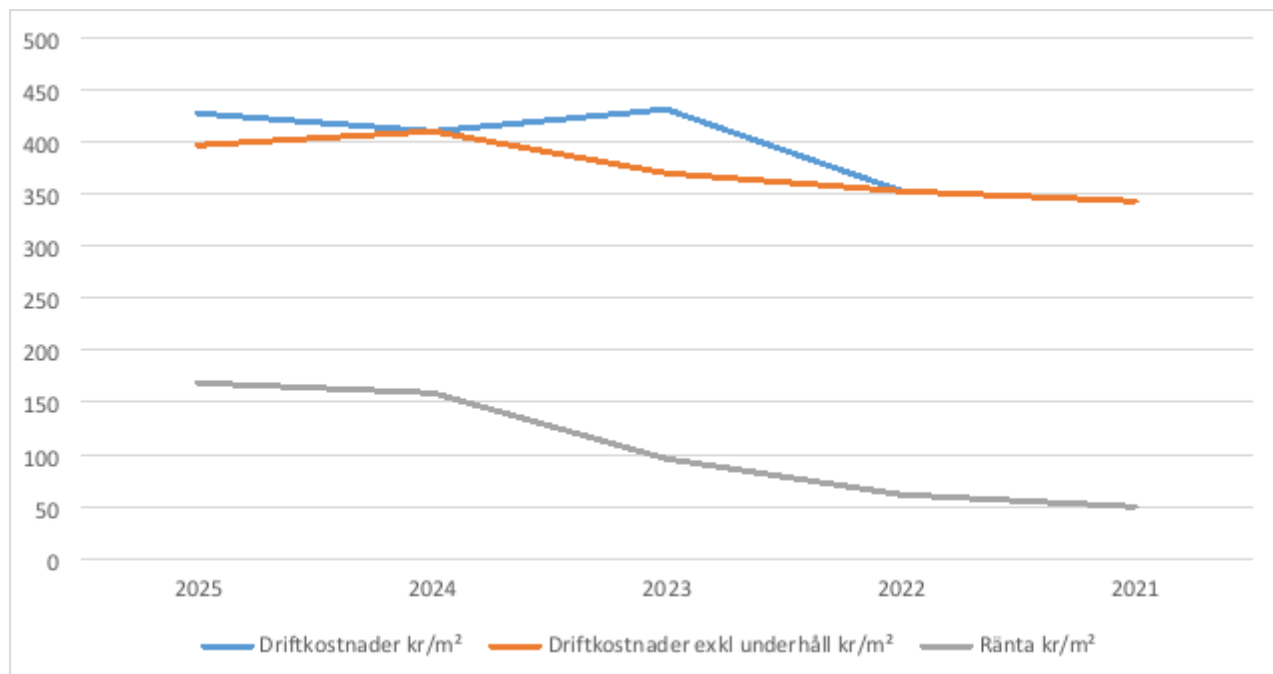


## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	2 283	2 164	1 912	1 776	1 697
Rörelsens intäkter	2 284	2 165	1 917	1 785	1 706
Resultat efter finansiella poster*	101	164	-14	125	56
Årets kassaflöde	297	250	112	248	1 799
Soliditet %*	68	68	68	68	68
Likviditet %	33	47	44	82	77
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande	1270	1307	1076	1356	1200
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	89	89	88	87	88
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	723	684	600	556	534
Driftkostnader kr/kvm	426	410	431	352	342
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	396	410	370	352	342
Energikostnad kr/kvm*	232	229	211	189	192
Sparande kr/kvm*	123	114	117	101	79
Skuldsättning kr/kvm*	4 978	4 994	5 011	5 028	5 041
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 453	5 471	5 490	5 508	5 522
Räntekänslighet %*	7,5	8,0	9,1	9,9	10,3

\* obligatoriska nyckeltal



## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

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

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	33 399 980	1 170 100	1 419 343	-1 182 916	163 990
Disposition enl. årsstämmobeslut				163 990	-163 990
Reservering underhållsfond			318 000	-318 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-90 627	90 627	
Årets resultat					100 710
<b>Vid årets slut</b>	<b>33 399 980</b>	<b>1 170 100</b>	<b>1 646 716</b>	<b>-1 246 299</b>	<b>100 710</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 018 927
Årets resultat	100 710
Årets fondreservering enligt stadgarna	-318 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	90 627
<b>Summa</b>	<b>-1 145 590</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 1 145 590

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 282 684	2 164 215
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 080	1 080
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 283 764</b>	<b>2 165 295</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 302 027	-1 256 625
Övriga externa kostnader	Not 5	-201 856	-172 509
Personalkostnader	Not 6	-63 745	-63 745
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-186 640	-186 640
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 754 268</b>	<b>-1 679 519</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>529 496</b>	<b>485 776</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	4 622	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		82 017	165 255
Räntekostnader och liknande resultatposter		-515 426	-487 042
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-428 787</b>	<b>-321 786</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>100 710</b>	<b>163 990</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>100 710</b>	<b>163 990</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9	44 235 458	44 411 053
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	134 093	145 138
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>44 369 551</b>	<b>44 556 191</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>44 369 551</b>	<b>44 556 191</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3 377	60
Övriga fordringar		6 248	10 193
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		92 822	121 478
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>102 447</b>	<b>131 731</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	0	4 090 179
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>0</b>	<b>4 090 179</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 12	5 092 624	705 493
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 092 624</b>	<b>705 493</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 195 071</b>	<b>4 927 403</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>49 564 622</b>	<b>49 483 594</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser		33 399 980	33 399 980
Fond för yttre underhåll		1 646 716	1 419 343
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>		<strong>35 046 696</strong>	<strong>34 819 323</strong>
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat		-1 246 300	-1 182 916
Årets resultat		100 710	163 990
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>		<strong>-1 145 590</strong>	<strong>-1 018 927</strong>
<strong>Summa eget kapital</strong>		<strong>33 901 106</strong>	<strong>33 800 396</strong>
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	0	5 166 667
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>0</strong>	<strong>5 166 667</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	15 306 245	10 191 246
Leverantörsskulder		87 505	-4 120
Skatteskulder		6 039	6 934
Övriga skulder		-25	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		263 752	322 470
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>15 663 516</strong>	<strong>10 516 530</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>49 564 622</strong>	<strong>49 483 594</strong>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
<strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>		
Rörelseresultat	529 496	485 776
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	186 640	186 640
Utdelningar	4 622	
	<strong>720 759</strong>	<strong>672 416</strong>
Erhållen ränta	121 501	111 080
Erlagd ränta	-510 436	-482 154
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong>	<strong>331 824</strong>	<strong>301 343</strong>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-10 200	63 472
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	26 996	-63 579
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>	<strong>348 620</strong>	<strong>301 237</strong>
<strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Amortering av lån	-51 668	-51 668
<strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>	<strong>-51 668</strong>	<strong>-51 668</strong>
<strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>		
Årets kassaflöde	296 952	249 569
Likvida medel vid årets början	4 795 672	4 546 103
Likvida medel vid årets slut	5 092 624	4 795 672
Kassa och Bank BR	5 092 624	4 795 672



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

## Fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet, den beräknas utifrån föreningens underhållsplan.

## 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.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 970 482	1 863 644
Hyror, lokaler	234 852	230 514
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-4 500	-750
Kabel-tv-avgifter	57 660	57 660
Övriga ersättningar	24 194	13 147
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 282 684</b>	<b>2 164 215</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	1 080	1 080
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>1 080</b>	<b>1 080</b>

*\*I årsavgifter ingår kostnad för kall- och varmvatten, värme och bredband.*

## Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-90 627	0
Reparationer	-117 427	-169 336
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-83 028	-77 670
Försäkringspremier	-29 309	-27 406
Kabel- och digital-TV	-94 948	-93 828
Serviceavtal	-5 532	0
Obligatoriska besiktningar	-19 261	-17 836
Bevakningskostnader	0	-748
Snö- och halkbekämpning	-2 618	-15 709
Förbrukningsinventarier	-1 382	0
Vatten	-136 385	-111 803
Fastighetsel	-60 005	-66 850
Uppvärmning	-517 814	-524 074
Sophantering och återvinning	-88 288	-87 176
Förvaltningsarvode drift	-55 404	-64 188
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 302 027</b>	<b>-1 256 625</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förvaltningsarvode	-156 480	-150 909
Hyra inventarier & verktyg	-7 437	-3 271
IT-kostnader	-1 866	-1 679
Arvode, yrkesrevisorer	-10 000	0
Övriga försäljningskostnader	-2 117	0
Övriga förvaltningskostnader	-10 734	-548
Kreditupplysningar	-108	-414
Telefon och porto	-3 995	-12 234
Medlems- och föreningsavgifter	-5 270	0
Bankkostnader	-3 495	-2 590
Övriga externa kostnader	-353	-865
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-201 856</b>	<b>-172 509</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Styrelsearvoden	-52 500	-52 500
Sociala kostnader	-11 245	-11 245
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-63 745</b>	<b>-63 745</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-174 220	-174 220
Avskrivning Markanläggningar	-1 375	-1 375
Avskrivning Installationer	-11 045	-11 045
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-186 640</b>	<b>-186 640</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Länsförsäkringar Jämtland återbäring	4 622	0
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>4 622</b>	<b>0</b>

**Not 9 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	34 844 048	34 844 048
Mark	11 174 866	11 174 866
Markanläggning	27 500	27 500
	<b>46 046 414</b>	<b>46 046 414</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>46 046 414</b>	<b>46 046 414</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-1 624 192	-1 449 972
Markanläggningar	-11 169	-9 794
	<b>-1 635 361</b>	<b>-1 459 766</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-174 220	-174 220
Årets avskrivning markanläggningar	-1 375	-1 375
	<b>-175 595</b>	<b>-175 595</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-1 810 956</b>	<b>-1 635 361</b>
--	-------------------	-------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

## Varav

Byggnader	33 045 636	33 219 856
Mark	11 174 866	11 174 866
Markanläggningar	14 956	16 331

**Taxeringsvärden**

Bostäder	34 800 000	30 000 000
Lokaler	2 786 000	2 551 000

**Totalt taxeringsvärde**

<i>varav byggnader</i>	<i>28 088 000</i>	<i>24 167 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 498 000</i>	<i>8 384 000</i>

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	220 900	220 900
	<b>220 900</b>	<b>220 900</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>220 900</b>	<b>220 900</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	-75 762	-64 717
	<b>-75 762</b>	<b>-64 717</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-11 045	-11 045
	<b>-11 045</b>	<b>-11 045</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Installationer	-86 807	-75 762
	<b>-86 807</b>	<b>-75 762</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-86 807</b>	<b>-75 762</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>134 093</b>	<b>145 138</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	134 093	145 138

**Not 11 Övriga kortfristiga placeringar**

	2025-12-31	2024-12-31
Kortfristiga placeringar	0	4 090 179
<b>Summa övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>0</b>	<b>4 090 179</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	5 092 624	705 493
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>5 092 624</b>	<b>705 493</b>

## Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	15 306 245	15 357 913
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	0
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-15 306 246	-10 191 246
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>5 166 667</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,97%	2026-06-01	5 166 667,00	0,00	0,00	5 166 667,00
STADSHYPOTEK	2,85%	2026-03-02	5 166 667,00	0,00	0,00	5 166 667,00
STADSHYPOTEK	3,28%	2026-03-03	5 024 579,00	0,00	51 668,00	4 972 911,00
<b>Summa</b>			<b>15 357 913,00</b>	<b>0,00</b>	<b>51 668,00</b>	<b>15 306 245,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Av upptagna kortfristiga lån så kommer föreningen att amortera 51 668 kr under nästkommande räkenskapsår.

*Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 15 306 246 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	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	17 049 000	17 049 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

## Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Efter räkenskapsårets har inga händelser inträffat som väsentligt påverkat föreningens ekonomiska ställning.

## Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-04-08

Årsredovisningen undertecknas

---

Daniel Färdeman,

---

Oscar Lindley,

---

Charlott Salomonsson,

Vår revisionsberättelse har lämnats

### Digital signering – se bilaga

---

Stefan Adolfsson  
Revisor  
PS63 Rådgivning AB



# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Hellströmska Palatset

Org.nr 769630-1691

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hellströmska Palatset för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Hellströmska Palatsets finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Hellströmska Palatset enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är lämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa

risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hellströmska Palatset för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Hellströmska Palatset enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är

försvärbar med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### ***Revisorns ansvar***

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Östersund

Stefan Adolfsson

# Verifikat

Dokument-ID 09222115557574774077

## Dokument

### Årsredovisning 2025

Huvuddokument

20 sidor

Startades 2026-04-08 09:48:34 CEST (+0200) av Daniel Vilhelmsson (DV)

Färdigställt 2026-04-20 11:55:45 CEST (+0200)

## Initierare

Daniel Vilhelmsson (DV)

Riksbyggen

daniel.vilhelmsson@riksbyggen.se

## Signerare

Daniel Färdeman (DF)

daniel.fardeman@norraskog.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"DANIEL FÄRDEMAN"

Signerade 2026-04-13 11:21:08 CEST (+0200)

Charlott Salomonsson (CS)

charlott.schill.salo@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Charlott Lola Victoria Salomonsson"

Signerade 2026-04-08 11:35:49 CEST (+0200)

Oscar Lindley (OL)

oscar@lindley.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"HUGO OSCAR LINDLEY"

Signerade 2026-04-16 21:58:22 CEST (+0200)

Stefan Adolfsson (SA)

stefan@ps63.se



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

Signerade 2026-04-20 11:55:45 CEST (+0200)



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557574774077

Detta verifikat är utfärdat 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>



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557575865589

## Dokument

### Revisionsberättelse 2025

Huvuddokument

3 sidor

Startades 2026-04-20 12:43:49 CEST (+0200) av Daniel Vilhelmsson (DV)

Färdigställt 2026-04-20 13:11:59 CEST (+0200)

## Initierare

### Daniel Vilhelmsson (DV)

Riksbyggen

daniel.vilhelmsson@riksbyggen.se

## Signerare

### Stefan Adolfsson (SA)

PS63 Rådgivning AB

stefan@ps63.se



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

Signerade 2026-04-20 13:11:59 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat 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>



# Bostadsrättsföreningen Hellströmska Palatset

Årsredovisningen är upprättad av  
styrelsen för Bostadsrättsföreningen  
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](http://www.riksbyggen.se)

