

Bostadsrättsföreningen Helgonbilden 7

769637-6875

Räkenskapsåret

2020-07-01 – 2021-06-30

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2020 - 30 juni 2021.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Helgonbilden 7, nedan föreningen, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Grundfakta om föreningen

Föreningen registrerades 2019-07-22. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2020-04-03 och stadgar registrerades 2020-03-25 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Ort
STOCKHOLM HELGONBILDEN 7 kommun	2020-03-31	Spånga, Stockholms

Föreningen förvärvade fastigheten genom förvärv av aktierna Helgonbilden AB. Fastigheten överfördes genom transport till föreningen efter förvärvet av Helgonbilden AB. I och med genomförandet av transaktionen har föreningen blivit ägare till fastigheten som om den förvärvats direkt från fastighetsägaren. För det fall att föreningen avyttrar fastigheten i framtiden kommer det skattemässiga anskaffningsvärdet ligga till grund för beskattningen.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår en ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Byggnaden uppfördes 1946 och tillbyggdes 1998 och består av ett flerfamiljshus med två våningar samt en källarvåning. Byggnaden har en bostadsyta om 387 kvm och en lokalyta om 113 kvm. Bostadsrättsföreningen äger tomtmark tillhörande fastigheten om 988 kvm.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter tio lägenheter med bostadsrätt samt fyra lokaler. På fastigheten finns sex utvändiga parkeringsplatser. Föreningen hyr även ut en antennplats.

Byggnadernas tekniska status och underhållsbehov

Byggnadens tekniska status framgår av den ekonomiska planen som registrerades 2020-04-03. Ett Par grader Projektkoncept AB genomförde 2020-03-18 en teknisk statusbesiktning av byggnaden på fastigheten. Enligt besiktningsmannen anses byggnaden ha en genomgående bra status.

Om- och tillbyggnader har genomförts vid ett flertal tillfällen och därför varierar också byggnadens tekniska utförande. Byggnaden är dock med beaktande av ovanstående väl underhållen och i normalt skick. I kalkylen har det satts av 105 000 kronor för de rekommenderade underhållsåtgärder som, enligt besiktningsprotokollet, ska utföras år 1-3. Av besiktningsutlåtandet framgår att planerat underhåll för år 4 - 11 beräknas till ca 22 000 kronor per år.

ll
Oh

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Valorem Bostadsrättsförvaltning:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts av:

B K Fastighetsskötsel –	Löpande tekniskt underhåll
Acel Städservice -	Städning

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi berörs på grund av avyttring av de aktier föreningen köpte i samband vid skapandet av denna. Detta påverkar dock inte föreningens likviditet.

Alla lägenheter var inte sålda under räkenskapsåret. Detta kommer troligtvis att leda till höjda avgifter kommande år

Väsentliga händelser under räkenskapsåret:

Under året har sedvanliga reparationer och underhåll gjorts.

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Under året har 9 st. överlåtelser av föreningens medlemslägenheter skett.

Antalet medlemmar vid årets början = 9

Antalet tillkomna medlemmar under räkenskapsåret = 4

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret – 1

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut = 12

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar med 2,5 % respektive 1 % av gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgift betalas av förvärvare och pantsättningsavgift av panthavare.

För andrahandsupplåtelse av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttagas årlig avgift motsvarande 10 % av gällande prisbasbelopp. Föreningens policy för andrahandsuthyrning är att andrahandsuthyrning får endast ske med styrelsens samtycke.

u
Ch

769637-6875

Styrelsen

Styrelsen har från och med föreningsstämman 2020-03-25 haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag
Tomas Eklund	Ordförande/Ledamot
Carl Ludwig Lindfors	Ledamot
Eva Caroline Krüger	Ledamot

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

Styrelsen har under året avhållit 2 st ickeprotokollförda sammanträden.

Valberedning

Namn	Uppdrag
Föreningen har inte haft någon valberedning	

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal per bokslutsdagen, kr	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning *	438 694	11 842
Resultat efter finansiella poster	-13 130 901	-264 719
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta*	477	-
Lån/kvm totalyta*	17 000	17 000
Soliditet**	25	43

* Nettoomsättning inkl. efterskänkning av 156 275 kr från Provisell.

* Enligt uppgift i registrerad ekonomisk plan uppgår bostadsarean till 387 kvm och totalytan till 500 kvm. (Alla lägenheter var ej sålda hela året)

** Soliditet=Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder).

ll
Oh

Förändringar i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Belopp vid årets ingång	13 770 500	2 459 500			-264 719
Årets inbetalda upplåtelseavgifter			-		
Föregående års resultat				-264 719	264 719
Årets resultat					-13 130 901
Belopp vid årets utgång	13 770 500	2 459 500	-	-264 719	-13 130 901

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Förslag till behandling av ansamlat resultat	
Ansamlad förlust	-264 719
Årets resultat	-13 130 901
Totalt	-13 395 620
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så	
Balanseras i ny räkning	-13 395 620
Summa	-13 395 620

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

ll
an

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-07-01- 2021-06-30</i>	<i>2019-07-22- 2020-06-30</i>
<i>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</i>			
Nettoomsättning	1	282 419	11 842
Övriga rörelseintäkter		156 275	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		438 694	11 842
<i>Rörelsekostnader</i>			
Råvaror och förnödenheter	2	-195 929	-216 141
Övriga externa kostnader	2	-162 530	-
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	3	-122 625	-30 656
Summa rörelsekostnader		-481 084	-246 797
Rörelseresultat		-42 390	-234 955
<i>Finansiella poster</i>			
Omföring aktier		-12 975 826	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	416
Räntekostnader och liknande resultatposter		-112 685	-30 180
Summa finansiella poster		-13 088 511	-29 764
Resultat efter finansiella poster		-13 130 901	-264 719
Årets resultat		-13 130 901	-264 719

U
An

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-06-30</i>	<i>2020-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	11 395 893	24 494 344
Summa materiella anläggningstillgångar		11 395 893	24 494 344
Summa anläggningstillgångar		11 395 893	24 494 344
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		63 034	71 217
Övriga fordringar		-	8 470 000
Summa kortfristiga fordringar		63 034	8 541 217
Kassa och bank			
Kassa och bank		56 005	4 027 407
Summa kassa och bank		56 005	4 027 407
Summa omsättningstillgångar		119 039	12 568 624
SUMMA TILLGÅNGAR		11 514 932	37 062 968
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Byggnader		16 230 000	16 230 000
Summa bundet eget kapital		16 230 000	16 230 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-264 719	-
Årets resultat		-13 130 901	-264 719
Summa fritt eget kapital		-13 395 620	-264 719
Summa eget kapital		2 834 380	15 965 281
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	8 500 000	21 026 275
Summa långfristiga skulder		8 500 000	21 026 275
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		12 310	6 137
Skatteskulder		26 325	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	141 917	65 275
Summa kortfristiga skulder		180 552	71 412
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 514 932	37 062 968

U
OK

Noter**Redovisningsprinciper****Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i kr om inget annat anges.

Värderingsprinciper m m

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

Föreningen förvärvade fastigheten genom förvärv av aktier i Helgonbilden AB. Fastigheten överfördes genom transport till föreningen efter förvärvet av Helgonbilden AB. I och med genomförandet av transaktionen har föreningen blivit ägare till fastigheten som om den förvärvats direkt från fastighetsägaren. För de fall att föreningen avyttrar fastigheten i framtiden kommer det skattemässiga anskaffningsvärdet ligga till grund för beskattningen.

Fordringar

Fordringar har här redovisats till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Yttre fond

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

Redovisning av intäkter

Hyses – och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som förfaller på perioden redovisas som intäkter.

Inkomstskatt

Bostadsrättsförening betraktas som ett privatbostadsföretag och belastas därför inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på vissa placeringar.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	0,5%
-Fastighetsförbättringar	10%
-Inventarier	10%

Mark skrivs inte av.

4
OK

Not 1 Nettoomsättning

	2020-07-01- 2021-06-30	2019-07-22- 2020-06-30
Årsavgifter bostäder	183 369	
Hysesintäkter garage	8 400	
Årsavgifter lokaler	83 291	11 841
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 357	
Övriga avgifter och intäkter (Från Provisell)	156 275	
Öres och kronutjämning	2	1
Summa	438 694	11 842

Not 2 Drift – fastighetskostnader

	2020-07-01- 2021-06-30	2019-07-22- 2020-06-30
Fastighetsskötsel och städning	67 207	
Löpande reparationer	32 635	
Periodiskt underhåll	8 418	
El	105 383	4 786
Vatten	12 811	
Sophämtning	6 638	
Försäkringspremier	9 543	9 003
Kabel-tv och bredband	1 511	
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	26 325	
Kameral förvaltning (avtal)	24 204	9 077
Mäklarprovision	37 350	192 000
Övriga förvaltningskostnader	18 125	
Övriga kostnader	8 309	
Summa	358 459	214 866

Specificering periodiskt underhåll

Bostäder mm (Tröskel och fönsterbeslag)	7 188
Installationer (Kodlås)	1 230
Summa	8 418

Not 3 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-07-01- 2021-06-30	2019-07-22- 2020-06-30
Byggnader	122 625	30 656
Summa	122 625	30 656

u
Oh

Not 4 Byggnader och mark

	2021-06-30	2020-06-30
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden	24 525 000	-
-Årets investeringar/utrangeringar	-12 975 826	24 525 000
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden	11 549 174	24 525 000
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-30 656	-
-Årets avskrivningar	-122 625	-30 656
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-153 281	-30 656
 Redovisat värde vid årets slut	 11 395 893	 24 494 344
Taxeringsvärde byggnad	2 402 000	
Taxeringsvärde mark	3 738 000	
Summa	6 140 000	

Not 5 Skulder till kreditinstitut

SEB, kredit nr	Räntesats % 2021-06-30	Räntesats % 2020-06-30	Slutbet dag	Belopp 2021-06-30	Belopp 2020-06-30
443 057 55	1,20	1,66	2023-03-28	8 500 000	8 500 000
Summa				8 500 000	8 500 000
Övriga Skulder					
Skuld Provisell				0	4 643 312
Skuld Helgonbilden AB				0	7 882 963
Summa				0	12 526 275
SUMMA				8 500 000	21 026 275

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	8 500 000	
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Förskottsbetalda avgifter/hyror	123 792	65 275
Bokslut och årsredovisning (2019/2020 och 2020/2021)	18 125	-
Summa	141 917	65 275

OK u

Underskrifter

Ort och datum

Tomas Eklund

Eva Caroline Krüger


Carl Ludwig Lindfors

