

Årsredovisning
för
Brf Helgonbilden 7
769637-6875

Räkenskapsåret
2024-07-01 - 2025-06-30

Styrelsen för Brf Helgonbilden 7 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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.

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	2020-03-31	Spånga, Stockholms kommun

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.

Föreningen disponerar marken genom äganderätt.

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 och fyra lokaler med bostadsrätt. På fastigheten finns sex utvändiga parkeringsplatser. Föreningen hyr även ut en antennplats.

Car *Carl*
File

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.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Valorem Bostadsrättsförvaltning, namnbyte till BSafe Brf Ekonomi:

Ekonomisk förvaltning

Lägenhetsförteckning

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.

Årets förlust är på 101 832 kronor. Styrelsen bedömer att förlusten antagligen kommer leda till att årsavgifterna behöver höjas framöver, eller att ett nytt kapitaltillskott behöver göras.

En höjning av avgifter på 5% beslutad from 1/10-2025

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

sedvanliga reparationer har utförts under året.

2024-02-10 Radonmätning

2024-04-25 Sotning / Brandskyddkontroll av lgh med öppen spis (betalad av lägenhetsinnehavare)

2024-06-13 Felsökning datauttag lgh 1006, åtgärd

2024-10-23 Radonsanering + Radonmätning

2025-03-18 Miljöförvaltningen avslut våra ärende om radon i huset. Radon har genomförts.

2025-06-03 Värmepumpservice

Ca
psh
Car

Medlemsinformation

Medlemmar

Under räkenskapsåret har 4 st. överlåtelse av föreningens medlemslägenheter skett.

Antalet medlemmar vid årets början = 15

Antalet tillkomna medlemmar under räkenskapsåret = 1

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret = 3

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut = 13

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.

Styrelsen

Styrelsen har från och med föreningsstämman 2024-12-03 haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag
Pamela Chedraui	Ordförande/Ledamot
Alex Romoff	Ledamot
Camilla Ahlberg	Ledamot

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

Styrelsen har under året avhållit 5 icke protokollförda sammanträden.

Valberedning

Namn	Uppdrag
------	---------

Föreningen har inte haft någon valberedning

Kapitaltillskott

Föreningens medlemmar har under räkenskapsåret inte gjort något kapitaltillskott till föreningen.

Cam
Pih
Cav

Flerårsöversikt (Tkr)	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22
Nettoomsättning	672	725	556	488
Resultat efter finansiella poster	-102	-12	-153	-45
Soliditet (%)	25,5	25,9	23,2	24,3
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 213	1 213	940	805
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	16 617	16 787	16 971	17 000
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	16 617	16 787	16 971	17 000
Sparande per kvm (kr/kvm)	104	18	-191	25
Räntekänslighet (%)	13,7	13,8	18,1	21,1
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	333	299	380	338
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90,3	88,2	84,6	84,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Årets förlust är på 101 832 kronor. Styrelsen bedömer att förlusten antagligen kommer leda till att årsavgifterna behöver höjas framöver, eller att ett nytt kapitaltillskott behöver göras.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Kapital- tillskott	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	13 770	2 460	401	-13 593	-12	3 027
Disposition av föregående års resultat:				-12	12	0
Årets resultat					-102	-102
Belopp vid årets utgång	13 770	2 460	401	-13 605	-102	2 925

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-13 604 651
årets förlust	-101 832
	-13 706 483

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-13 706 483
	-13 706 483

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

Con
C
P

Resultaträkning

	Not	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	672 104	724 535
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		672 104	724 535
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-371 166	-272 230
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-57 338	-57 338
Summa rörelsekostnader		-428 504	-329 568
Rörelseresultat		243 600	394 967
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		98	143
Räntekostnader och liknande resultatposter		-345 530	-406 794
Summa finansiella poster		-345 432	-406 651
Resultat efter finansiella poster		-101 832	-11 684
Resultat före skatt		-101 832	-11 684
Årets resultat		-101 832	-11 684

Am Coll
Pile

Balansräkning

Not

2025-06-30

2024-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

11 166 541

11 223 879

Summa materiella anläggningstillgångar

11 166 541

11 223 879

Summa anläggningstillgångar

11 166 541

11 223 879

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

118 884

90 551

Skattekonto

24 621

24 813

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8 840

0

Summa kortfristiga fordringar

152 345

115 364

Kassa och bank

Kassa och bank

166 756

339 035

Summa kassa och bank

166 756

339 035

Summa omsättningstillgångar

319 101

454 399

SUMMA TILLGÅNGAR

11 485 642

11 678 278

Car
Car
file

Balansräkning

Not

2025-06-30

2024-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	13 770 500	13 770 500
Upplåtelseavgifter	2 459 500	2 459 500
Kapitaltillskott	401 302	401 302
Summa bundet eget kapital	16 631 302	16 631 302

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-13 604 651	-13 592 967
Årets resultat	-101 832	-11 684
Summa fritt eget kapital	-13 706 483	-13 604 651
Summa eget kapital	2 924 819	3 026 651

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	5	8 308 705	8 393 725
Summa långfristiga skulder		8 308 705	8 393 725

Kortfristiga skulder

Förskott från kunder		0	1 208
Leverantörsskulder		6 406	14 186
Skatteskulder		51 370	48 830
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	194 342	193 678
Summa kortfristiga skulder		252 118	257 902

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

11 485 642

11 678 278

Can
Rh

Kassaflödesanalys

Not

2024-07-01
-2025-06-30

2023-07-01
-2024-06-30

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat

-101 832

-11 684

Avskrivningar som inte ingår i kassaflödet

57 338

57 338

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-44 494

45 654

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-28 333

-10 206

Förändring av kortfristiga fordringar

-8 648

-24 788

Förändring av leverantörsskulder

-7 780

-6 728

Förändring av kortfristiga skulder

1 997

-1 612

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-87 258

2 320

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån/amortering

-85 020

-91 695

Kapitaltillskott

0

401 302

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-85 020

309 607

Årets kassaflöde

-172 278

311 927

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

339 035

27 108

Likvida medel vid årets slut

166 757

339 035

Handwritten signatures:
Cass
Rb

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.

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. Ianspråkstagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Redovisning av intäkter

Hyres- 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.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar:	% per år
Byggnader	0,5
Fastighetsförbättringar	10
Inventarier	10

Mark skrivs inte av.

Am
Carly
Ple

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Comf
Cm
Pdr

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Årsavgifter bostäder	469 495	469 495
Hysesintäkter p-platser	18 144	24 948
Årsavgifter lokaler	137 136	137 136
Intäkter antennenanläggning	41 600	53 885
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 732	2 411
Öres och kronutjämnning	-2	7
Övriga ersättningar och intäkter	0	36 653
	672 105	724 535

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

Not 3 Drifts- och fastighetskostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Fastighetsskötsel och städning	5 000	7 065
Löpande reparationer och underhåll	99 925	7 464
El	139 247	127 419
Vatten	27 056	22 235
Sophämtning	13 725	11 023
Försäkringspremier (periodiserad)	2 946	11 612
Kabel-tv och bredband	1 471	1 396
Fastighetsavgift / fastighetsskatt	26 750	24 710
Kameral förvaltning (avtal)	27 346	26 209
Övriga förvaltningskostnader	17 596	26 642
Övriga kostnader	10 104	6 455
	371 166	272 230

Not 4 Byggnader och mark

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	11 467 565	11 467 565
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 467 565	11 467 565
Ingående avskrivningar	-243 686	-186 348
Årets avskrivningar	-57 338	-57 338
Utgående ackumulerade avskrivningar	-301 024	-243 686
Utgående redovisat värde	11 166 541	11 223 879
Taxeringsvärden byggnader	5 266 000	4 909 000
Taxeringsvärden mark	2 615 000	2 974 000
	7 881 000	7 883 000

Carl
Pole

Not 5 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för slutbetalddag	Lånebelopp 2025-06-30	Lånebelopp 2024-06-30
SEB 443 057 55	2,92	2026-03-28	4 250 000	4 250 000
SEB 475 566 86	4,56	2026-03-28	4 058 705	4 143 725
			8 308 705	8 393 725
Kortfristig del av långfristig skuld			8 308 705	4 250 000

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntor	1 483	1 747
Förutbetalda avgifter	177 156	176 831
Bokslut och ÅR 23/24	15 704	15 100
	194 343	193 678

Am Carl
Ple

Underskrifter

Spånga

Pamela Chedraui

Pamela Chedraui
Ordförande

Alex Romoff

Alex Romoff
Ledamot

Camilla Ahlberg

Camilla Ahlberg
Ledamot