

# Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

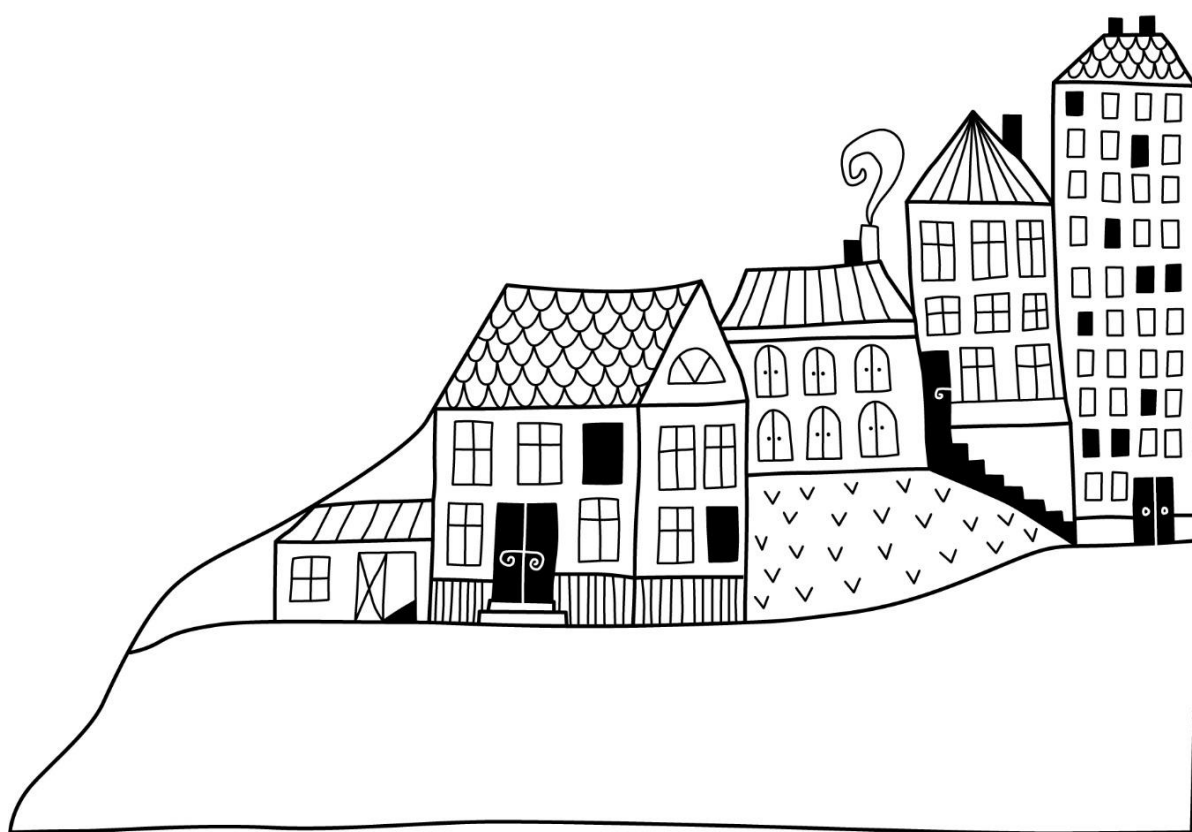
Brf Hellströmska palatset  
Org nr: 769630-1691



---

# Innehållsförteckning

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



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Hellströmska palatset  
får härmed upprätta årsredovisning för  
räkensårsåret  
2024-01-01 till 2024-12-31

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

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 högre än föregående år till följd av lägre underhållskostnader.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 44% till 47%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 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 1076% till 1307%.

I resultatet ingår avskrivningar med 187 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 351 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	32 551 000 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 169 tkr och planerat underhåll för 0 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. Underhållsplanen uppdateras och granskas löpande för att säkerställa fastighetens långsiktiga värde och funktion.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 318 tkr (103kr/m<sup>2</sup>) utifrån en uppdaterad underhållsplan.

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	2025
Oscar Lindley	Ledamot	2025
Anders Johansson	Ledamot	2025
Charlott Salomonsson	Ledamot	2025

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Carina By	Suppleant	2025

**Revisorer och övriga funktionärer**

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Stefan Adolfsson, PS63 Rådgivning AB	Förtroendevald revisor	2025

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Inger Olsson	2025
Jon Cachrimanidis	2025
Svante Hillström	2025

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 38 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 39 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-02-01 då den höjdes med 15%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2025-02-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 664 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 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

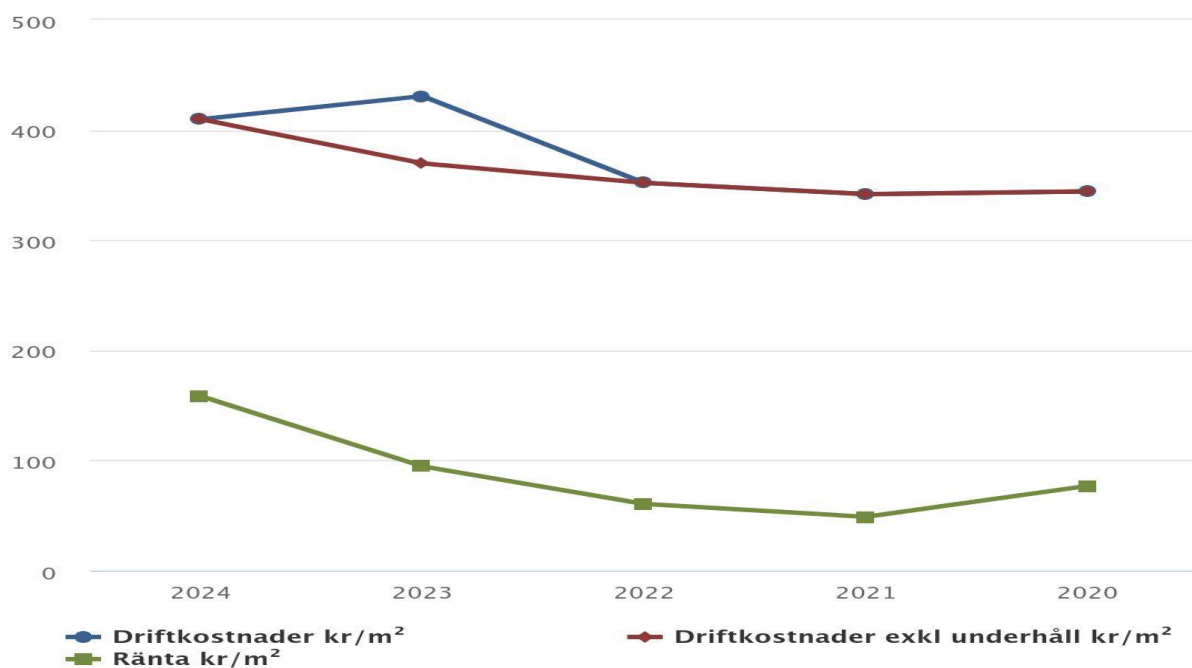


## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	2 164	1 912	1 776	1 697	1 722
Resultat efter finansiella poster*	164	-14	125	56	81
Resultat exkl avskrivningar	187	172	311	243	268
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	187	-146	-7	-75	133
Balansomslutning	49 484	49 430	49 445	49 382	47 779
Årets kassaflöde	250	112	248	1 799	-266
Soliditet % *	68	68	68	68	66
Likviditet %	47	44	82	77	15
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande	1307	1076	1356	1200	750
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	89	88	87	88	82
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	684	600	556	534	530
Driftkostnader kr/kvm	410	431	352	342	344
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	410	370	352	342	344
Energikostnad kr/kvm*	229	211	189	192	168
Underhållsfond kr/kvm	358	358	316	212	109
Reservering till underhållsfond kr/kvm	103	103	103	103	44
Sparande kr/kvm*	61	117	101	79	87
Ränta kr/kvm	158	95	61	49	77
Skuldsättning kr/kvm*	4 994	5 011	5 028	5 041	5 154
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 471	5 490	5 508	5 522	5 646
Räntekänslighet % *	8,0	9,1	9,9	10,3	10,6

\* 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	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	33 399 980	1 170 100	1 101 343	-850 621	-14 295
Disposition enl. årsstämmobeslut				-14 295	14 295
Reservering underhållsfond			318 000	-318 000	
Årets resultat					163 990
<b>Vid årets slut</b>	<b>33 399 980</b>	<b>1 170 100</b>	<b>1 419 343</b>	<b>-1 182 916</b>	<b>163 990</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-864 916
Årets resultat	163 990
Årets fondreservering enligt stadgarna	-318 000
<b>Summa</b>	<b>-1 018 927</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 1 018 927**

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





# Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 164 215	1 911 586
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 080	5 545
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 165 295</b>	<b>1 917 131</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 256 625	-1 324 437
Övriga externa kostnader	Not 5	-172 509	-184 897
Personalkostnader	Not 6	-63 745	-63 745
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-186 640	-186 640
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 679 519</b>	<b>-1 759 719</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>485 776</b>	<b>157 411</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		165 255	119 155
Räntekostnader och liknande resultatposter		-487 042	-290 862
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-321 786</b>	<b>-171 707</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>163 990</b>	<b>-14 295</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>163 990</b>	<b>-14 295</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	44 411 053	44 586 648
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	145 138	156 183
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>44 556 191</b>	<b>44 742 831</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>44 556 191</b>	<b>44 742 831</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		60	120
Övriga fordringar		10 193	12 783
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		121 478	128 125
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>131 731</b>	<b>141 028</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	4 090 179	3 000 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>4 090 179</b>	<b>3 000 000</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 11	705 493	1 546 103
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>705 493</b>	<b>1 546 103</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 927 403</b>	<b>4 687 131</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>49 483 594</b>	<b>49 429 963</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
<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		1 419 343	1 101 343
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>		<strong>34 819 323</strong>	<strong>34 501 323</strong>
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat		-1 182 916	-850 621
Årets resultat		163 990	-14 295
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>		<strong>-1 018 927</strong>	<strong>-864 916</strong>
<strong>Summa eget kapital</strong>		<strong>33 800 396</strong>	<strong>33 636 407</strong>
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	5 166 667	5 166 667
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>5 166 667</strong>	<strong>5 166 667</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	10 191 246	10 242 914
Leverantörsskulder		-4 120	121 444
Skatteskulder		6 934	12 794
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		322 470	249 737
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>10 516 530</strong>	<strong>10 626 889</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>49 483 594</strong>	<strong>49 429 963</strong>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
<strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>		
Rörelseresultat	485 776	157 411
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	186 640	186 640
	<strong>672 416</strong>	<strong>344 052</strong>
Erhållen ränta	111 080	119 155
Erlagd ränta	-482 154	-289 444
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong>	<strong>301 343</strong>	<strong>173 763</strong>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	63 472	-59 929
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-63 579	49 546
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>	<strong>301 237</strong>	<strong>163 379</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	249 569	111 711
Likvida medel vid årets början	4 546 103	4 434 392
Likvida medel vid årets slut	4 795 672	4 546 103
Kassa och Bank BR	4 795 672	4 546 103



# 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 årsboksutet, 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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 863 644	1 627 126
Hyror, lokaler	230 514	218 136
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	-750	0
Kabel-tv-avgifter	57 660	57 660
Övriga ersättningar	13 147	8 667
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-3
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 164 215</b>	<b>1 911 586</b>

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

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	1 080	5 545
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>1 080</b>	<b>5 545</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	0	-187 657
Reparationer	-169 336	-116 176
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-77 670	-76 358
Försäkringspremier	-27 406	-26 064
Kabel- och digital-TV	-93 828	-85 958
Pcb/Radonsanering	0	-10 800
Serviceavtal	0	-13 717
Obligatoriska besiktningar	-17 836	-11 435
Bevakningskostnader	-748	0
Snö- och halkbekämpning	-15 709	-835
Förbrukningsinventarier	0	-1 124
Vatten	-111 803	-95 320
Fastighetsel	-66 850	-79 482
Uppvärmning	-524 074	-473 732
Sophantering och återvinning	-87 176	-81 655
Förvaltningsarvode drift	-64 188	-64 124
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 256 625</b>	<b>-1 324 437</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2024-01-01</b> <b>2024-12-31</b>	<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>
Förvaltningsarvode	-150 909	-145 467
Hyra inventarier & verktyg	-3 271	0
IT-kostnader	-1 679	-1 129
Arvode, yrkesrevisorer	0	-10 000
Övriga förvaltningskostnader	-548	-3 016
Inkasso- och KFM-avgifter	-414	-374
Telefon och porto	-12 234	-8 735
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-20
Medlems- och föreningsavgifter	0	-10 540
Bankkostnader	-2 590	-2 731
Övriga externa kostnader	-865	-2 885
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-172 509</b>	<b>-184 897</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2024-01-01</b> <b>2024-12-31</b>	<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</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**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
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 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
<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	-1 449 972	-1 275 752
Markanläggningar	-9 794	-8 419
	<b>-1 459 766</b>	<b>-1 284 171</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>-1 635 361</b>	<b>-1 459 766</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>44 411 053</b>	<b>44 586 648</b>

**Varav**

Byggnader	33 219 856	33 394 076
Mark	11 174 866	11 174 866
Markanläggningar	16 331	17 706

**Taxeringsvärden**

Bostäder	30 000 000	30 000 000
Lokaler	2 551 000	2 551 000

**Totalt taxeringsvärde**

	<b>32 551 000</b>	<b>32 551 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>24 167 000</i>	<i>24 167 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>8 384 000</i>	<i>8 384 000</i>



**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
<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	-64 717	-53 672
	<b>-64 717</b>	<b>-53 672</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-11 045	-11 045
	<b>-11 045</b>	<b>-11 045</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Installationer	-75 762	-64 717
	<b>-75 762</b>	<b>-64 717</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-75 762</b>	<b>-64 717</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>145 138</b>	<b>156 183</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	145 138	156 183

**Not 10 Övriga kortfristiga placeringar**

	2024-12-31	2023-12-31
Kortfristiga placeringar	4 090 179	3 000 000
<b>Summa övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>4 090 179</b>	<b>3 000 000</b>

**Not 11 Kassa och bank**

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	705 493	1 546 103
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>705 493</b>	<b>1 546 103</b>



## Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	15 357 913	15 409 581
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-51 668
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-10 191 246	- 10 191 246
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>5 166 667</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	3,68%	2025-03-03	5 076 247,00	0,00	51 668,00	5 024 579,00
STADSHYPOTEK	1,16%	2025-03-01	5 166 667,00	0,00	0,00	5 166 667,00
STADSHYPOTEK	3,97%	2026-06-01	5 166 667,00	0,00	0,00	5 166 667,00
<b>Summa</b>			<b>15 409 581,00</b>	<b>0,00</b>	<b>51 668,00</b>	<b>15 357 913,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 51 668 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 5 166 667 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

*Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån med villkorsändringsdag 2025-03-01 & 2025-03-03 Stadshypotek om 10 191 246 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	2024-12-31	2023-12-31
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

Östersund, datum i enlighet med elektronisk signatur

Ort och datum

*Digital signering – se bilaga*

---

Daniel Färdeman

*Digital signering – se bilaga*

---

Oscar Lindley

*Digital signering – se bilaga*

---

Anders Johansson

*Digital signering – se bilaga*

---

Charlott Salomonsson

Vår revisionsberättelse har lämnats med digital signering

*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 2024.

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 2024 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Hellströmska Palatset enligt god revisorssed 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 revisionssed 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 2024 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Hellströmska Palatset enligt god revisorssed 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

försvärlig 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

Transaktion 09222115557544937322

## Dokument

### Årsredovisning 2024

Huvuddokument

20 sidor

Startades 2025-04-23 13:21:21 CEST (+0200) av Daniel  
Vilhelmsson (DV)

Färdigställt 2025-04-24 09:03:54 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 OLOF FÄRDEMAN"

Signerade 2025-04-23 13:44:48 CEST (+0200)

Oscar Lindley (OL)

o.lindley@takochenergi.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"HUGO OSCAR LINDLEY"

Signerade 2025-04-23 17:38:52 CEST (+0200)

Charlott Salomonsson (CS)

charlott.schill.salo@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Charlott Lola Victoria Salomonsson"

Signerade 2025-04-23 13:35:28 CEST (+0200)

Anders Johansson (AJ)

andersj6901@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANDERS JOHANSSON"

Signerade 2025-04-23 15:39:50 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557544937322

Stefan Adolfsson (SA)  
PS63 Rådgivning AB  
*stefan@ps63.se*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Erik Stefan Adolfsson"*  
*Signerade 2025-04-24 09:03:54 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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

Transaktion 09222115557544944962

## Dokument

### Revisionsberättelse 2024

Huvuddokument

3 sidor

*Startades 2025-04-24 08:58:24 CEST (+0200) av Daniel  
Vilhelmsson (DV)*

*Färdigställt 2025-04-24 09:05:50 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 2025-04-24 09:05:50 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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>



# Brf Hellströmska palatset

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Brf Hellströmska palatset i samarbete med  
Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice 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)

