

Årsredovisning 2024

Brf Heliosparken 1

769633-0260



Välkommen till årsredovisningen för Brf Heliosparken 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-10-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-12-20 och nuvarande stadgar registrerades 2023-09-05 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Påsen 14	2019	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2019

Föreningen har 95 bostadsrätter om totalt 7 737 kvm och 4 lokaler om 275 kvm. Byggnadernas totalyta är 9920 kvm.

Styrelsens sammansättning

Tristan Okkonen	Ordförande
David Lennart Willén	Styrelseledamot
Filip Ingelsson	Styrelseledamot
Linus Nilsson	Styrelseledamot
Per Erik Nordström	Styrelseledamot
Simon Skeppstedt	Suppleant

Valberedning

Simon Skeppstedt
Eva Ingwaldson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

KPMG AB Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2082. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Avtal med leverantörer

Bredband, TV & telefoni	Ownit
Ekonomisk förvaltning	Nabo
El	GodEl
Fastighetsförvaltning	Alova
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Laddstolpar	ChargeNode
Sophämtning	Ragn-Sells Recycling

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna höjdes med 4% per den 1 januari 2024. Höjningen behövdes för att finansiera en ökad amortering av lån för att matcha avsättningen till underhåll i enlighet med underhållsplanen som togs fram 2023. Föreningen har också tydligt märkt av de senaste årens höga inflation i form av ökade driftskostnader.

Lånet på 30,25 miljoner kr som var bundet till en ränta på 0,50% fram till den 28 juli 2024 delades i två lika stora delar. Dessa delar har bundits på ett år (ränta 3,41%) respektive två år (3,02%).

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 4%.

Förändringar i avtal

Avtalet för sophämtning med PreZero avslutades under det andra kvartalet med ett nytt avtal med Ragn-Sells Recycling. Avtalet med Alova för fastighetsförvaltning omförhandlades under det fjärde kvartalet och gäller nu till och med 2026-12-31.

Övriga uppgifter

Styrelsen har under det fjärde kvartalet lagt mycket tid på fastighetens femårsbesikning. Besiktningen genomfördes på plats i december. Föreningens anlitade besikningsmän har dokumenterat vilka fel som bör falla under garantin för fastigheten och styrelsen har en pågående dialog med Skanska gällande de åtgärder som behöver utföras.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 172 st. Tillkommande medlemmar under året var 18 och avgående medlemmar under året var 22. Vid räkenskapsårets slut fanns det 168 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	8 102 037	8 066 706	7 481 752	7 549 219
Resultat efter fin. poster	- 2 347 404	-1 103 306	-1 751 338	-1 274 669
Soliditet (%)	83	83	82	82
Yttre fond	3 250 050	1 698 730	232 110	52 581
Taxeringsvärde	492 626 000	492 626 000	492 626 000	370 904 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	764	761	732	174
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	73	69,1	75,5	17,7
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 516	14 689	15 316	15 419
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 321	11 457	14 790	14 890
Sparande per kvm totalyta, kr	180	300	300	360
Elkostnad per kvm totalyta, kr	65	92	158	16
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	69	59	65	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	26	20	11	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	130	171	234	16
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,01	1,55	1,05	1,06
Räntekänslighet (%)	19,12	19,30	20,93	88,41

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 363 165 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar överstiger det negativa resultatet. Avgifterna är ej beräknade att täcka avskrivningarna då dessa inte är kassaflödespåverkande.

Styrelsen jobbar kontinuerligt med att se över samtliga avtal för att minska kostnaderna men undersöker även sätt att öka intäkterna där det är möjligt. Ambitionen har tydligt höjts gällande amorteringen av våra gemensamma lån för att minska skuldsättningen samt skapa utrymme för att låna upp för underhåll i framtiden.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	550 870 500	-	-	550 870 500
Upplåtelseavgifter	2 589 170	-	-	2 589 170
Fond, yttre underhåll	1 698 730	-	1 551 320	3 250 050
Balanserat resultat	-5 971 917	-1 103 306	-1 551 320	-8 626 543
Årets resultat	-1 103 306	1 103 306	-2 347 404	-2 347 404
Eget kapital	548 083 177	0	-2 347 404	545 735 773

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Ansamlad förlust	-8 626 543
Årets förlust	-2 347 404
Totalt	-10 973 947

Styrelsen föreslår att ansamlade förlusten disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 551 320
Balanseras i ny räkning	-12 525 267
	-10 973 947

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 102 037	8 066 708
Övriga rörelseintäkter	3	-17 828	458 541
Summa rörelseintäkter		8 084 209	8 525 249
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-3 269 193	-3 347 261
Övriga externa kostnader	8	-566 054	-222 822
Personalkostnader	9	-206 983	-220 800
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 145 784	-4 076 550
Summa rörelsekostnader		-8 188 014	-7 867 433
RÖRELSERESULTAT		-103 805	657 816
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		28 059	36 706
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 271 658	-1 797 828
Summa finansiella poster		-2 243 599	-1 761 122
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 347 404	-1 103 306
ÅRETS RESULTAT		-2 347 404	-1 103 306

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	654 926 360	659 072 144
Pågående projekt		0	125 202
Summa materiella anläggningstillgångar		654 926 360	659 197 345
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		654 926 360	659 197 345
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		77 374	351 742
Övriga fordringar	12	1 214 669	1 355 700
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	246 069	303 106
Summa kortfristiga fordringar		1 538 112	2 010 548
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 568 027	2 835 405
Summa kassa och bank		3 568 027	2 835 405
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 106 139	4 845 953
SUMMA TILLGÅNGAR		660 032 499	664 043 299

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		553 459 670	553 459 670
Fond för yttre underhåll		3 250 050	1 698 730
Summa bundet eget kapital		556 709 720	555 158 400
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 626 543	-5 971 917
Årets resultat		-2 347 404	-1 103 306
Summa fritt eget kapital		-10 973 947	-7 075 223
SUMMA EGET KAPITAL		545 735 773	548 083 177
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	44 525 000	58 800 000
Övriga långfristiga skulder		209 500	209 500
Summa långfristiga skulder		44 734 500	59 009 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	67 574 000	54 850 000
Leverantörsskulder		357 555	1 030 618
Skatteskulder		28 801	72 702
Övriga kortfristiga skulder		400 537	-94 721
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 201 333	1 092 023
Summa kortfristiga skulder		69 562 226	56 950 622
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		660 032 499	664 043 298

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-103 805	657 816
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	4 145 784	4 076 550
	4 041 979	4 734 366
Erhållen ränta	28 059	36 706
Erlagd ränta	-2 267 643	-1 788 186
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 802 395	2 982 886
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	472 436	-1 260 154
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-116 411	14 411
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 158 420	1 737 143
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	125 202	-880 464
Kassaflöde från investeringsverksamheten	125 202	-880 464
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 551 000	-4 850 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 551 000	-4 850 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	732 622	-3 993 321
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 835 405	6 828 727
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 568 027	2 835 405

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Heliosparken 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	5 416 932	5 208 552
Hysesintäkter, lokaler	856 284	794 687
Hysesintäkter, p-platser	1 094 586	1 175 121
Övriga intäkter	13 683	12 552
Kabel-TV/Bredband	226 860	226 860
Vatten	5 500	5 500
El	466 140	622 187
Värme	22 052	21 249
Summa	8 102 037	8 066 708

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-44	-4
Boendeel	-74 934	202 021
Elprisstöd	0	255 866
Övriga intäkter	675	0
Ersättn.fr.försäkr.bolag	54 955	0
Övriga rörelseintäkter	1 520	658
Summa	-17 828	458 541

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	352 413	400 331
Besiktning och service	248 035	83 552
Trädgårdsarbete	26 594	0
Övrigt	58 562	50 830
Snöskottning	141 962	124 497
Summa	827 567	659 209

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	28 436	1 184
Bostäder	4 778	0
Bostäder VVS	1 474	0
Soprum/miljöanläggning	7 221	10 037
Dörrar och lås/porttele	35 762	27 453
Övriga gemensamma utrymmen	18 426	16 034
VA	1 533	6 746
Värme	0	1 844
Ventilation	22 488	35 493
El	4 532	4 312
Kabel-tv/bredband	0	2 678
Hissar	7 301	25 278
Gård/markytor	2 047	0
Garage och p-platser	13 275	43 015
Försäkringsärende/vattenskada	62 211	0
Reparation p.g.a. skadegörelse	2 132	0
Summa	211 616	174 074

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Elavgifter	466 140	0
Fastighetsel	161 574	913 374
Återbetalning elstöd	0	135 317
Uppvärmning	682 158	586 978
Vatten	258 770	197 275
Sophämtning	192 096	190 838
Summa	1 760 738	2 023 782

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Underhåll installationer	0	4 456
Fastighetsförsäkringar	65 985	79 371
Övrigt	171	3 255
Bredband/Kabeltv	226 856	226 856
Fastighetsskatt	176 260	176 260
Summa	469 272	490 197

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	177 573	120 042
Förbrukningsmaterial	6 649	59
Programvaror	19 169	0
Juridiska kostnader	51 766	28 266
Revisionsarvoden	165 250	-115 125
Ekonomisk förvaltning	126 047	122 580
Konsultkostnader	19 600	67 000
Summa	566 054	222 822

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	157 500	171 000
Sociala avgifter	49 483	49 800
Summa	206 983	220 800

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 269 954	1 797 828
Kostn.ränta, skatt	1 704	0
Summa	2 271 658	1 797 828

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	675 020 262	674 265 000
Årets inköp	0	755 262
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	675 020 262	675 020 262
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-15 948 119	-11 871 569
Årets avskrivning	-4 145 784	-4 076 550
Utgående ackumulerad avskrivning	-20 093 903	-15 948 119
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	654 926 360	659 072 144
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>267 240 000</i>	<i>267 240 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	282 600 000	282 600 000
Taxeringsvärde mark	210 026 000	210 026 000
Summa	492 626 000	492 626 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	42 352	44 018
Momsfordran	0	199 010
Övriga fordringar	1 123 100	1 163 269
GA3 - H2 & Unity 18%	7 708	0
GA2	41 509	-50 597
Summa	1 214 669	1 355 700

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36 161	24 535
Försäkringspremier	47 113	42 429
Förvaltning	35 708	34 121
Upplupen Boendeel	127 087	202 021
Summa	246 069	303 106

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2026-07-28	3,02 %	15 125 000	30 250 000
SEB	2025-02-28	2,94 %	23 049 000	24 600 000
SEB	2026-02-28	1,37 %	29 400 000	29 400 000
SEB	2025-02-28	1,28 %	29 400 000	29 400 000
SEB	2025-07-28	3,41 %	15 125 000	
Summa			112 099 000	113 650 000
Varav kortfristig del			67 574 000	54 850 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 102 099 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	178 746
El	78 261	79 320
Uppvärmning	83 449	87 433
Vatten	53 297	38 391
Uppkost löner	171 900	0
Beräknade uppl. sociala avifter	54 011	54 011
Utgiftsräntor	25 591	21 576
Förutbetalda avgifter/hyror	690 824	712 546
Beräknat revisionsarvode	44 000	-80 000
Summa	1 201 333	1 092 023

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	120 900 000	120 900 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgifterna höjdes med 6% från den 1 januari 2025. Det som främst bidragit till behovet att öka avgifterna mer än tidigare planerat är att inflationen de senaste åren har drivit på kostnadsökningarna samt att ambitionen har höjts gällande amorteringen av våra gemensamma lån. Budgeten för 2025 innehåller en amortering på 2,0 miljoner kr jämfört med budgeterade 1,55 miljoner kr för 2024. Höjningen av amortering har gjorts för att skapa en real amortering jämfört med den uppdaterade underhållsplanen. Mot 2024 års utfall ökar också räntekostnaderna i budget 2025 med 0,4 miljoner kr i och med omsättningen av flera bundna lån med låga räntor.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

David Lennart Willén
Styrelseledamot

Filip Ingelsson
Styrelseledamot

Linus Nilsson
Styrelseledamot

Per Erik Nordström
Styrelseledamot

Tristan Okkonen
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

KPMG AB
Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Heliosparken 1, org. nr 769633-0260

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Heliosparken 1 för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 föreningen 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 upp-lyser, när så är tillämpligt, 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. Risker 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 Heliosparken 1 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 föreningen 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 försvarlig 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 försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

Umeå det datum som framgår av den elektroniska signaturen

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor