

# Årsredovisning 2023

Brf Heliosparken 1

769633-0260



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Heliosparken 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# 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.

Föreningens gatuadresser är Virkesvägen 9D-9J samt Heliosparken 11, 120 78 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
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

Vincent Lecoanet	Ordförande
Amanda Frida Maria Ekstedt	Styrelseledamot
David Lennart Willén	Styrelseledamot
June Nilsson	Styrelseledamot
Tristan Okkonen	Styrelseledamot
Per Erik Nordström	Suppleant
Tomas von Bolton	Suppleant
Tommy Ahlberg	Suppleant

Samtliga ledamöter väljs på ett år med nuvarande stadgar.

## Valberedning

Audrey Lebioda

## Firmateckning

Firman tecknas av två i förening

## Revisorer

Benjamin Henriksson    Auktoriserad Revisor    KPMG

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

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

## Avtal med leverantörer

Fastighetsförvaltning	Alova
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Bredband, TV & telefoni	Ownit
Laddstolpar	ChargeNode
El	GodEl
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Sophämtning	PreZero

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningen har höjt månadsavgiften den 1:a januari 2023 med 4 %. Denna ökning är högre än vår ekonomiska plan detta förklaras av de nuvarande ekonomiska förutsättningarna som ligger utanför BRF:s kontroll beror dels på högre inflation vilket ledde till högre förvaltningskostnader.

Under 2023 har ett av fyra lån omförhandlats till Stibor 90 och 4 miljoner amorterades på lånet. Detta möjliggjordes på grund av lägre räntekostnader mot ursprunglig ekonomisk plan. Ett andra lån kommer att omförhandlas i juli 2024 och avsikten är att omförhandla dessa två lånen tillsammans för att få bättre lånevillkor.

Föreningen har en god ekonomi och styrelsen arbetar ständigt med effektiviseringar samt minska föreningens kostnader genom att se över leverantörsavtal för att motverka kostnadsökningen på grund av inflation och ökade räntor.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 4%.

### Förändringar i avtal

Avtal med Alova har sagts upp och kommer att omförhandlas under Q1 och Q2 2024.

Avtalet med PreZero har sagts upp och ett nytt avtal har tecknats med Ragn-Sells kom i kraft den 1:a april 2024.

Ett nytt avtal med ChargeNode har tecknats för installation och drift av våra laddplatser på samtliga garageplatser.

### Övriga uppgifter

Under 2023 har de följande projekt eller ärenden genomförts:

- Laddstolpar har installerats på samtliga garageplatser och 3 MC platser.
- Garageporten har behövt bytas efter att den förstördes av en bil.
- 10+ garantiärenden hanterades.
- Takbesiktning genomfördes.
- Föreningens stadgar har uppdaterats på grund av lagändringar som behövde tillämpas (regler kring renovering/ombyggnation av lägenheter)

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 172 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 16. Det har under året skett 12 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	8 066 708	7 481 752	7 549 219	6 037 089
Resultat efter fin. poster	-1 103 759	-1 751 338	-1 274 669	-1 299 761
Soliditet (%)	83	82	82	82
Yttre fond	1 698 730	232 110	52 581	52 581
Taxeringsvärde	492 626 000	492 626 000	370 904 000	370 904 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	673	732	174	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	61	75,5	17,7	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 689	15 316	15 419	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 457	14 790	14 890	-
Sparande per kvm totalyta, kr	300	300	360	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	92	158	16	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	59	65	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	20	11	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	171	234	16	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,895	1,05	1,06	-
Räntekänslighet (%)	21,82	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 590 268 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

Den årliga amorteringen av våra lån består delvis av avsättningen för framtida underhållsåtgärder enligt rekommendation från UH-planen. Det finns inga planerade underhållsåtgärder för de närmsta åren.

Räntekostnader kommer att försätta öka fram till 2026 eftersom det finns två lån med låga räntor som kommer att omförhandlas. Dessa extra kostnader kommer att finansieras via besparingar, nya intäktkällor (t.ex. uthyrning av oanvända utrymmen) och fortsatt höjning av månadsavgiften. Styrelsen jobbar ständigt med att öka inkomsterna och minska kostnaderna. Detta arbete påbörjades redan 2023 och kommer att fortsätta. Styrelsens mål är att minimera avgifthöjningarna men vi ser att de fortfarande kommer att vara nödvändigt i kommande åren.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	550 870 500	-	-	550 870 500
Upplåtelseavgifter	2 589 170	-	-	2 589 170
Fond, yttre underhåll	232 110	-	1 466 620	1 698 730
Balanserat resultat	-2 753 960	-1 751 338	-1 466 620	-5 971 917
Årets resultat	-1 751 338	1 751 338	-1 103 306	-1 103 306
<b>Eget kapital</b>	<b>549 186 483</b>	<b>0</b>	<b>-1 103 306</b>	<b>548 083 177</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 971 917
Årets resultat	-1 103 306
<b>Totalt</b>	<b>-7 075 223</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 551 320
Balanseras i ny räkning	-8 626 543
	<b>-7 075 223</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	8 066 708	7 481 752
Övriga rörelseintäkter	3	458 541	12 254
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 525 249</b>	<b>7 494 006</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 347 261	-3 370 257
Övriga externa kostnader	9	-214 972	-376 762
Personalkostnader	10	-228 650	-188 306
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 076 550	-4 070 256
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 867 433</b>	<b>-8 005 581</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>657 816</b>	<b>-511 575</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		36 706	4 858
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 797 828	-1 244 620
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 761 122</b>	<b>-1 239 762</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 103 306</b>	<b>-1 751 338</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 103 306</b>	<b>-1 751 338</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	659 072 144	662 393 432
Pågående projekt		125 202	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>659 197 345</b>	<b>662 393 432</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>659 197 345</b>	<b>662 393 432</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		351 742	71 916
Övriga fordringar	13	1 355 700	269 344
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	303 106	210 123
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 010 547</b>	<b>551 383</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 835 405	6 828 727
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 835 405</b>	<b>6 828 727</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 845 953</b>	<b>7 380 110</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>664 043 298</b>	<b>669 773 541</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		553 459 670	553 459 670
Fond för yttre underhåll		1 698 730	232 110
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>555 158 400</b>	<b>553 691 780</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 971 917	-2 753 960
Årets resultat		-1 103 306	-1 751 338
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 075 223</b>	<b>-4 505 297</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>548 083 177</b>	<b>549 186 483</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	58 800 000	117 700 000
Övriga långfristiga skulder		209 500	209 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>59 009 500</b>	<b>117 909 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		54 850 000	800 000
Leverantörsskulder		1 030 618	365 832
Skatteskulder		72 702	42 442
Övriga kortfristiga skulder		-94 721	268 445
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 092 023	1 200 840
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>56 950 622</b>	<b>2 677 559</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>664 043 298</b>	<b>669 773 541</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>657 816</b>	<b>-511 575</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	4 076 550	4 070 256
	<b>4 734 366</b>	<b>3 558 681</b>
Erhållen ränta	36 706	4 858
Erlagd ränta	-1 788 186	-1 244 702
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 982 886</b>	<b>2 318 836</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 260 154	2 707 497
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	14 411	-2 317 961
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 737 143</b>	<b>2 708 373</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-880 464	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-880 464</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-4 850 000	-800 150
Depositioner	0	1 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-4 850 000</b>	<b>-798 650</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-3 993 321</b>	<b>1 909 723</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>6 828 727</b>	<b>4 919 003</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 835 405</b>	<b>6 828 727</b>

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

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	5 208 552	5 006 107
Hysesintäkter, lokaler	794 687	653 815
Hysesintäkter, p-platser	1 175 121	1 119 000
Övriga intäkter	12 552	9 060
Kabel-TV/Bredband	226 860	226 687
Intäktsreduktion	0	-10 000
Vatten	5 500	5 428
El	622 187	452 327
Värme	21 249	19 328
<b>Summa</b>	<b>8 066 708</b>	<b>7 481 752</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-4	30
Boendeel	202 021	0
Elprisstöd	255 866	0
Övriga intäkter	0	12 224
Övriga rörelseintäkter	658	0
<b>Summa</b>	<b>458 541</b>	<b>12 254</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	400 331	334 414
Besiktning och service	83 552	165 640
Städning	0	12 832
Övrigt	50 830	3 628
Snöskottning	124 497	56 862
<b>Summa</b>	<b>659 209</b>	<b>573 376</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	1 184	12 604
Lokaler	0	1 781
Soprum/miljöanläggning	10 037	1 150
Dörrar och lås/porttele	27 453	25 837
Övriga gemensamma utrymmen	16 034	16 316
VA	6 746	0
Värme	1 844	0
Ventilation	35 493	1 738
El	4 312	0
Kabel-tv/bredband	2 678	0
Hissar	25 278	20 843
Garage och p-platser	43 015	64 417
<b>Summa</b>	<b>174 074</b>	<b>144 686</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Dörrar och lås/porttele	0	84 700
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>84 700</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	913 374	1 264 526
Återbetalning elstöd	135 317	0
Uppvärmning	586 978	521 828
Vatten	197 275	89 734
Sophämtning	190 838	175 717
<b>Summa</b>	<b>2 023 782</b>	<b>2 051 805</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Underhåll installationer	4 456	0
Fastighetsförsäkringar	79 371	85 376
Övrigt	3 255	27 198
Bredband/Kabeltv	226 856	226 856
Fastighetsskatt	176 260	176 260
<b>Summa</b>	<b>490 197</b>	<b>515 690</b>

**NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Övriga förvaltningskostnader	112 192	145 719
Förbrukningsmaterial	59	53 760
Programvaror	0	4 302
Juridiska kostnader	28 266	18 750
Revisionsarvoden	-115 125	36 000
Ekonomisk förvaltning	122 580	118 232
Konsultkostnader	67 000	0
<b>Summa</b>	<b>214 972</b>	<b>376 762</b>

**NOT 10, PERSONALKOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Styrelsearvoden	171 000	144 900
Serv.avg branschorg.	7 850	0
Sociala avgifter	49 800	43 406
<b>Summa</b>	<b>228 650</b>	<b>188 306</b>

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE  
RESULTATPOSTER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 797 828	1 244 620
<b>Summa</b>	<b>1 797 828</b>	<b>1 244 620</b>



NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	674 265 000	674 265 000
Årets inköp	755 262	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>675 020 262</b>	<b>674 265 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-11 871 569	-7 801 313
Årets avskrivning	-4 076 550	-4 070 256
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-15 948 119</b>	<b>-11 871 569</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>659 072 144</b>	<b>662 393 432</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>267 240 000</i>	<i>267 240 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	282 600 000	282 600 000
Taxeringsvärde mark	210 026 000	210 026 000
<b>Summa</b>	<b>492 626 000</b>	<b>492 626 000</b>

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	44 018	11 782
Momsfordran	199 010	0
Övriga fordringar	1 112 672	257 562
<b>Summa</b>	<b>1 355 700</b>	<b>269 344</b>

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 535	44 623
Försäkringspremier	42 429	133 611
Förvaltning	34 121	31 889
Upplupen Boendeel	202 021	0
<b>Summa</b>	<b>303 106</b>	<b>210 123</b>

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2024-07-28	0,50 %	30 250 000	30 300 000
SEB	2024-02-28	4,43 %	24 600 000	29 400 000
SEB	2026-02-28	1,37 %	29 400 000	29 400 000
SEB	2025-02-28	1,28 %	29 400 000	29 400 000
<b>Summa</b>			<b>113 650 000</b>	<b>118 500 000</b>
Varav kortfristig del			54 850 000	800 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 104 895 000 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	178 746	198 762
El	79 320	117 124
Uppvärmning	87 433	80 895
Vatten	38 391	0
Beräknade uppl. sociala avifter	54 011	45 527
Utgiftsräntor	21 576	11 934
Förutbetalda avgifter/hyror	712 546	674 598
Beräknat revisionsarvode	-80 000	72 000
<b>Summa</b>	<b>1 092 023</b>	<b>1 200 840</b>

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	120 900 000	120 900 000

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har höjt månadsavgiften den 1:a januari 2024 med 4 %. Denna ökning är högre än föreningens ursprungliga ekonomiska plan detta förklaras av de nuvarande ekonomiska förutsättningarna som är utanför BRFS kontroll på grund av inflation som driver upp förvaltningskostnaderna för t.ex. vatten, fjärrvärme m.m. Samtidigt har styrelsen valt att höja amorteringarna för att minska föreningens belåning i snabbare takt än i ursprunglig ekonomisk plan. I och med detta hamnar amorteringarna för 2024 på samma nivå som bedömt behov av avsättning för underhåll.

## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Vincent Lecoanet  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Amanda Frida Maria Ekstedt  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
David Lennart Willén  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
June Nilsson  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Tristan Okkonen  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
KPMG  
Benjamin Henriksson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Heliosparken 1 för år 2023.

Enligt vår 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Heliosparken 1 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

## Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämehandlingar för räkenskapsåret 2022 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2023 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Umeå den dag som framgår av min elektroniska underskrift

KPMG AB

Benjamin Henriksson

Auktoriserad revisor