



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Heliodal

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 15</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 Salem kommun.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-11-27. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2019-11-20 och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-16 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Björkbacken 9, 11, 12, 13 och 14	2018	Salem

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg Hansa

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2022.

Föreningen har 12 bostadsrätter om 1 375 kvm och 3 lägenheter om 150 kvm, som planeras att upplåtas till bostadsrätter. Total boyta är 1 525 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Daniel Bezzina	Ordförande till 2025-06-29, därefter ledamot
Jonatan Bryngelsson Mannerfelt	Ordförande från 2025-06-29
Nathaniel Hidalgo	Styrelseledamot
Tobias Pilsetnek	Styrelseledamot

### Valberedning

My Olivares

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen alternativt två ledamöter i förening.

### Revisorer

Joakim Häll Revisor Kungsbron Borevision AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2031.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

### Planerade underhåll

- 2026** ● Delvis målning fasader parhus  
Vägar och parkeringar inom föreningen

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Under året har ett tilläggsavtal med långgivaren Maderna Capital tecknats. Genom tilläggsavtalet har föreningens skuld fastställts till 7 000 000 kronor efter nedskrivning. Avtalet reglerar vidare att de osålda bostadsrätterna (komplementbostadshus/attefallshus) fortsatt ägs av föreningen samt att samtliga intäkter från framtida försäljning tillfaller föreningen.

Marknadsvärdet på de osålda bostadsrätterna bedöms uppgå till cirka 6 500 000 – 7 500 000 kronor.

Enligt avtalet ska likvid från försäljning i första hand användas till amortering av kvarvarande skuld till Maderna Capital.

Under året har föreningen även upptagit lån från Maderna Capital. Medlen har använts för att reglera föreningens åtaganden enligt träffad överenskommelse med Bizcap AB, enligt vad som redogörs för nedan.

#### Förändringar i avtal

Föreningen under året träffat ett avtal med Bizcap AB.

Avtalet innebär att Bizcap AB har släppt sin pant i föreningens osålda bostadsrätter. Som ersättning har föreningen åtagit sig att erlægga totalt 2 300 000 kronor. Av detta belopp erlade föreningen 1 650 000 kronor i samband med att panten släpptes. Resterande belopp om 650 000 kronor ska erläggas i mars 2026. Pantbrevet återlämnades till föreningen i samband med att den första betalningen mottogs under hösten 2025. Kostnaden om 2 300 000 kr finns bokförd som Övriga externa kostnader, se Not 7.

Föreningen har tecknat avtal avseende snöröjning och vinterunderhåll av föreningens vägar och parkeringsytor inför vintersäsongen 2025/2026. Avtalet har ingåtts med Schysst Trädgård AB.

Salems kommun krävde under 2024 sammanlagt 1 015 000 kr från föreningen för gatukostnadsersättning. Föreningen har nu kommit överens med kommunen om att detta ska avbetalas på 3 år, med totalbeloppet 1 201 085 inkl räntor.

#### Övriga uppgifter

Föreningen har fått besked från konkursförvaltaren för Brf Karlskronaviken som meddelar att Brf Heliodal inte kan räkna med någon utdelning från konkursboet.

Förundersökningen mot den tidigare styrelsen har lagts ner av åklagare.

Styrelsen för fortsatt dialog med försäkringsbolag rörande försäkringsersättningar i ett antal ärenden rörande den tidigare styrelsens arbete.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 21 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023
Nettoomsättning	1 104 980	870 087	646 039
Resultat efter fin. poster	20 974 326	-32 092 803	-421 162
Soliditet (%)	55	52	57
Yttre fond	180 000	120 000	90 000
Taxeringsvärde	31 216 000	31 216 000	25 694 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	801	571	402
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)*	4	100	100
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	21 051	21 051	21 033
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	21 051	21 051	21 033
Sparande / kvm totalyta, kr	121	-11	34
Elkostnad / kvm totalyta, kr	31	--	--
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	47	47	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	78	47	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2	49,3	-
Räntekänslighet (%)	26	27	52

\* Nyckeltalet Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter påverkas av den nedskrivning av skuld som överenskommit med Maderna Capital, som har bokförts som en intäkt. Utan den intäktsposten blir nyckeltalet 100%.

**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. För 2025 har beräkningen av nyckeltalet justerats med hänsyn till engångsintäkter och -kostnader.

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**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.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	48 394 301	-	226 361	48 620 662
Fond, yttre underhåll	120 000	-	60 000	180 000
Balanserat resultat	-207 244	-32 092 803	-60 000	-32 360 047
Årets resultat	-32 092 803	32 092 803	20 974 326	20 974 326
<b>Eget kapital</b>	<b>16 214 254</b>	<b>0</b>	<b>21 200 687</b>	<b>37 414 941</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-32 300 047
Årets resultat	20 974 326
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-60 000
<b>Totalt</b>	<b>-11 385 721</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-11 385 721</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 104 980	870 087
Övriga rörelseintäkter	3	25 171 968	1 762
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>26 276 948</b>	<b>871 849</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6	-188 264	-64 262
Övriga externa kostnader	7	-3 661 960	-5 942 635
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-880 488	-879 354
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 730 712</b>	<b>-6 886 252</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>21 546 236</b>	<b>-6 014 403</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		155	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-572 065	-26 078 400
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-571 910</b>	<b>-26 078 400</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>20 974 326</b>	<b>-32 092 803</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>20 974 326</b>	<b>-32 092 803</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	9, 15	68 237 561	69 042 388
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>68 237 561</b>	<b>69 042 388</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>68 237 561</b>	<b>69 042 388</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		19 612	21 000
Övriga fordringar	11	365 787	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	10 998	6 121
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>396 397</b>	<b>27 121</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		0	180 553
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>180 553</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>396 397</b>	<b>207 674</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>68 633 958</b>	<b>69 250 062</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		48 620 662	48 394 301
Fond för yttre underhåll		180 000	120 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>48 800 662</b>	<b>48 514 301</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-32 360 047	-207 244
Årets resultat		20 974 326	-32 092 803
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-11 385 721</b>	<b>-32 300 047</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>37 414 941</b>	<b>16 214 254</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	20 000 000	20 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>20 000 000</b>	<b>20 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		179 587	20 833
Skatteskulder		0	-93
Övriga kortfristiga skulder		8 944 663	32 807 256
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	2 094 767	207 812
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 219 017</b>	<b>33 035 808</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>68 633 958</b>	<b>69 250 062</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>21 546 236</b>	<b>-6 014 403</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	880 488	879 354
	<b>22 426 724</b>	<b>-5 135 049</b>
Erhållen ränta	155	0
Erlagd ränta	-572 065	-26 078 401
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>21 854 814</b>	<b>-31 213 450</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 513	5 646 607
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-21 816 791	25 709 126
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>34 510</b>	<b>142 283</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-75 661	-667 007
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-75 661</b>	<b>-667 007</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	226 361	5 504 301
Amortering av lån	0	-5 213 284
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>226 361</b>	<b>291 017</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>185 210</b>	<b>-233 708</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>180 553</b>	<b>414 260</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>365 763</b>	<b>180 553</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Heliodal är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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:

Stomme och grund	1,00 %
Yttertak	2,50 %
Fasader	2,00 %
Fönster	2,00 %
Stamledningar Värme	2,00 %
Stamledningar VA	2,00 %
Ventilation	4,00 %
El	2,50 %
Styr & övervakning	6,67 %
Restpost	1,00 - 2,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### 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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 100 865	870 087
Pantsättningsavgift	1 176	0
Andrahandsuthyrning	2 940	0
Öres- och kronutjämning	-0	0
<b>Summa</b>	<b>1 104 980</b>	<b>870 087</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	25 171 968	1 762
<b>Summa</b>	<b>25 171 968</b>	<b>1 762</b>

Övriga intäkter 2025 avser nedskrivning av lån från Maderna

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Gårdkostnader	2 487	0
Gemensamma utrymmen	4 418	0
Serviceavtal	6 121	0
<b>Summa</b>	<b>13 026</b>	<b>0</b>

### NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	47 528	0
Vatten	71 894	71 656
Sophämtning/renhållning	19 794	23 496
<b>Summa</b>	<b>139 216</b>	<b>95 152</b>

### NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	36 022	35 316
Fastighetsskatt	0	-70 000
<b>Summa</b>	<b>36 022</b>	<b>-34 684</b>

## NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	10 554	25 625
Juridiska åtgärder	63 711	142 188
Befarade förluster	0	5 635 728
Revisionsarvoden extern revisor	50 000	40 000
Styrelseomkostnader	0	500
Föreningskostnader	18 184	0
Förvaltningsarvode enl avtal	12 516	0
Pantsättningskostnad	1 764	0
Administration	4 146	28 690
Konsultkostnader	0	69 905
Övriga externa kostnader	3 501 085	0
<b>Summa</b>	<b>3 661 960</b>	<b>5 942 635</b>

Övriga externa kostnader om 2 300 000 kr avser ersättning till Bizcap AB enligt förlikningsavtal.

## NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	512 246	26 065 116
Dröjsmålsränta	1	0
Övriga räntekostnader	59 817	13 284
<b>Summa</b>	<b>572 065</b>	<b>26 078 400</b>

<b>NOT 9, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	70 328 742	11 500 000
Omfördelat från Pågående projekt	75 661	58 828 742
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>70 404 403</b>	<b>70 328 742</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-1 286 354	-407 000
Årets avskrivning	-880 488	-879 354
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 166 842</b>	<b>-1 286 354</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>68 237 561</b>	<b>69 042 388</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>11 500 000</i>	<i>11 500 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	21 745 000	21 745 000
Taxeringsvärde mark	9 471 000	9 471 000
<b>Summa</b>	<b>31 216 000</b>	<b>31 216 000</b>

<b>NOT 10, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående balans	0	58 161 734
Årets investeringar	75 661	383 763
Omfört till Byggnad	-75 661	-58 545 498
<b>Summa pågående arbeten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	24	0
Transaktionskonto	113 608	0
Borgo räntekonto	252 155	0
<b>Summa</b>	<b>365 787</b>	<b>0</b>

<b>NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	10 998	0
Övr förutb kostn uppl int	0	6 121
<b>Summa</b>	<b>10 998</b>	<b>6 121</b>

## NOT 13, SKULDER

### TILL

### KREDITINSTITUT

	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordic Property fund 1 LP	2,00 %	10 000 000	10 000 000
Nordic Property fund 1 LP	3,00 %	10 000 000	10 000 000
<b>Summa</b>		<b>20 000 000</b>	<b>20 000 000</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 000 000 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	56	0
Uppl kostn el	3 526	0
Uppl kostnad Extern revisor	33 750	0
Förutbet hyror/avgifter	106 350	0
Övriga uppl kostn och förutb int	1 951 085	207 812
<b>Summa</b>	<b>2 094 767</b>	<b>207 812</b>

## NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	53 020 000	53 020 000

## NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-22.

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

Salem kommun

---

Daniel Bezzina  
Ordförande till 2025-06-29, därefter ledamot

---

Jonatan Bryngelsson Mannerfelt  
Ordförande från 2025-06-29

---

Nathaniel Hidalgo  
Styrelseledamot

---

Tobias Pilsetnek  
Styrelseledamot

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

---

Kungsbron Borevision AB  
Joakim Häll  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

27.04.2026 20:16

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 22.04.2026 09:06

**DOCUMENT ID:**

SJ-YwQgl6bg

**ENVELOPE ID:**

rktvmLL6Zg-SJ-YwQgl6bg

**DOCUMENT NAME:**

Brf Heliodal, 769635-6828 - Årsredovisning 2025-12-31.

pdf

17 pages

**SHA-512:**

5456007e42c83f2b7d80a3422b999cd7ccdd442d3fd1bc

8a1c5813e96ef1e2d43d0d14fdc5f903cbfab11a5c72c4

7fceec66994fea1bbeb3ce3e8ce2c019114

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant








eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NATHANIEL HIDALGO nathanielh@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 09:17 22.04.2026 09:12	eID Low	Swedish BankID IP: 83.188.248.7
2. JONATAN C N BRYNGELS SON MANNERFELT jonatan.mannerfelt@infra konsult.se	 Signed Authenticated	22.04.2026 10:42 22.04.2026 10:27	eID Low	Swedish BankID IP: 212.214.153.186
3. Tobias Pilsetnek tobias.pilsetnek@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 21:00 22.04.2026 20:53	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
4. DANIEL BEZZINA brf.heliodal@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 22:16 22.04.2026 22:12	eID Low	Swedish BankID IP: 2.248.14.162
5. Joakim Rickard Häll joakim.hall@kungsbronbo revision.se	 Signed Authenticated	27.04.2026 20:16 27.04.2026 20:15	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.184.213

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed