

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Heliodal

Org.nr. 769635-6828

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	10

Brf Heliodal

Org.nr. 769635-6828

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Heliodal som registrerades hos bolagsverket den 27 november 2017 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningens fastigheter

Föreningen förvärvade fastigheterna Salem Uttringe 1:1045, 1:1046, 1:1047, 1:1048 samt 1:241 den 8 juni 2018. Under 2021 namnändrades dessa till Salem Björkbacken 11, Björkbacken 13, Björkbacken 12, Björkbacken 11 och Björkbacken 9, På fastigheterna är uppförda 5st parhus samt 2 st komplementbostadshus, Ytterligare 3 st sådana vardera med BOA 50 kvm skall färdigställas under verksamhetsåret 2023. Total BOA är beräknad till 1 525 kvm. Byggnationens omslutning minskats med 5 komplementbostadsbyggnader. Detta föranleder framtagande av ny ekonomisk plan under våren 2022.

Blivande taxeringsvärde har beräknats totalt till tkr 39 911 varav byggnadsvärde tkr 31 000. Aktuellt raxeringsvärde av ser mark och uppgår till tkr 5 525.

Styrelse och revisor under början av året:

Bo U:son Bergman	Styrelseledamot och ordförande
Ruben Thomas	Styrelseledamot
Linda Benczy	Styrelseleamot
Nathaniel Hidalgo	Styrelsesuppleant, avgick på stämma 2022-12-14

Revisor: Aukt.revisor Eva Stein

Styrelse och revisor under slutet av året:

Bo Uson Bergman	Styrelseledamot och ordförande
Ruben Thomas	Styrelseledamot
Linda Benczy	Styrelseledamot
Jonatan Bryngelsson	Styrelsesuppleant, invaldes på stämma 2022-12-14

Revisor: Aukt. revisor Eva Stein

Samtliga styrelseledamöter är externa och ej medlemmar i föreningen, s.k. byggande styrelse.

Föreningsfrågor och medlemmar

Fastigheten är fullvärde försäkrad med sedvanlig styrelseansvarsförsäkring hos Moderna Försäkringar. Föreningen har entreprenadavtal med EGRP AB och byggleddningsavtal med Björnträden AB. Björnträden AB slutför byggnationen innefattande uppförande av resterande, 3 st, attefallshus samt markplanering.

Styrelsen har haft löpande kontakt för avhandling av byggnationen.

Under året har en ny ekonomisk plan antagits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	21
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	1
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	0
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets utgång	22

Angående resultaträkningen

Rörelsekostnader motsvarande 85%, av i föreningens ekonomiska plan budgeterade kostnader, belastar föreningen. Procentsatsen visar nuvarande intäkter i förhållande till budgeterade.

Väsentlig händelse under året

EGRP AB försattes under året i konkurs. Garantier för utfört arbete åt föreningen övertas av Björnträden AB.

v

Föreningens säte är Salem

Brf Heliodal

Org.nr. 769635-6828

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	662 000	578 504	489 765	50 651
Resultat efter finansiella poster	146 959	150 788	5 863 027	-4 755 733
Soliditet (%)	57,36	55,38	43,18	
Balansomslutning	75 345 404	74 979 785	91 544 247	

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg. års resultat	Disp. av övr. poster	2022-12-31
Insatser	41 339 000			41 339 000
Ökning av insatsbelopp				1 551 000
Yttre fond	30 000		30 000	60 000
Balanserat resultat	6 171	150 788	-30 000	126 959
Årets resultat	150 788	-150 788	146 959	146 959
Eget kapital	41 525 959	0	146 959	43 223 918

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	126 958
Årets resultat	<u>146 959</u>
	273 917

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	30 000
Balanseras i ny räkning	<u>243 917</u>
	273 917

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

✓

Brf Heliodal

Org.nr. 769635-6828

RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	<u>662 000</u>	<u>578 504</u>
Summa rörelseintäkter		662 000	578 504
Rörelsekostnader			
Direkta fastighetskostnader	3	-126 420	-79 597
Övriga externa kostnader	4	<u>-48 174</u>	<u>-86 096</u>
Summa rörelsekostnader		-174 594	-165 693
Rörelseresultat		487 406	412 811
Finansiella poster			
Räntekostnader	5	<u>-340 447</u>	<u>-262 023</u>
Summa finansiella poster		-340 447	-262 023
Resultat efter finansiella poster		146 959	150 788
Resultat före skatt		146 959	150 788
Årets resultat		<u>146 959</u>	<u>150 788</u>

✓

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Mark	6	11 500 000	11 500 000
Byggtreprenad, EGRP AB	7	46 154 634	46 154 634
Byggledning	8	<u>15 382 362</u>	<u>14 883 778</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		73 036 996	72 538 412

Summa anläggningstillgångar

73 036 996

72 538 412

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	9	<u>2 260 466</u>	<u>2 260 466</u>
Summa kortfristiga fordringar		2 260 466	2 260 466

Kassa och bank

Kassa och bank		<u>47 942</u>	<u>180 907</u>
Summa kassa och bank		47 942	180 907

Summa omsättningstillgångar

2 308 408

2 441 373

SUMMA TILLGÅNGAR

75 345 404

74 979 785

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

42 890 000

41 339 000

Yttre fond

60 000

30 000

Summa bundet eget kapital

42 950 000

41 369 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

126 959

6 171

Årets resultat

146 959

150 788

Summa fritt eget kapital

273 918

156 959

Summa eget kapital

43 223 918

41 525 959

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

10 000 000

0

Övriga skulder

0

33 382 482

Summa långfristiga skulder

10 000 000

33 382 482

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

22 074 983

0

Leverantörsskulder

0

30 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

46 503

41 344

Summa kortfristiga skulder

22 121 486

71 344

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

75 345 404

74 979 785

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader och mark

Antal år

100

Avskrivning på byggnadsvärdet sker efter att byggnationerna färdigställts.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2022	2021
Årsavgifter	<u>662 000</u>	<u>578 504</u>
	662 000	578 504

Not 3 Direkta fastighetskostnader	2022	2021
VA	51 185	50 000
El	10 000	6 994
Renhållning	25 500	22 603
Försäkring	<u>39 735</u>	<u>39 734</u>
	126 420	119 331

Not 4 Övriga externa kostnader	2022	2021
Revisor	16 000	16 000
Ekonomisk förvaltning	30 000	30 000
Bankkostnader	1 168	361
övrigt	<u>1 006</u>	
	48 174	46 361

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader	340 000	261 250

Enligt avtal svarar entreprenaden för räntekostnader under byggtiden. Undantaget den ränta som utgår på föreningens ordinarie belåning, fn tkr 20 000. Redovisad räntekostnad motsvarar 85% av den budgeterade slutgiltiga belåningen beräknad efter en årlig räntesats av 2%.

Noter till balansräkningen

Not 6 Mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	<u>11 500 000</u>	<u>11 500 000</u>
Utgående anskaffningsvärden	<u>11 500 000</u>	<u>11 500 000</u>
Redovisat värde	11 500 000	11 500 000
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	<u>5 525 000</u>	<u>5 525 000</u>
	5 525 000	5 525 000

NOTER

Not 7 Byggentreprenad	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	46 154 634	45 968 384
Inköp	<u>0</u>	<u>186 250</u>
Utgående anskaffningsvärden	<u>46 154 634</u>	<u>46 154 634</u>
Redovisat värde	46 154 634	46 154 634

Byggentreprenad samt bygglämnad utgör tillhoppa den slutliga anskaffningskostnaden.
Avskrivning sker fr.o.m projektets överlämning till permanenta medlemmar.

Not 8 Bygglämnad	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 883 778	15 801 314
Påfört		0
Årets avräkningar	<u>528 584</u>	<u>-917 536</u>
Utgående anskaffningsvärden	<u>15 412 362</u>	<u>14 883 778</u>
Redovisat värde	15 412 362	14 883 778

Bygglämnad är en del av den totala anskaffningskostnaden och utgör tillsammans med entreprenaden avskrivningsunderlag.

Not 9 Fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Belopp	2 260 466	17 600 000
Årets amorteringar		<u>-15 339 534</u>
Redovisat värde	<u>2 260 466</u>	<u>2 260 466</u>

Avser fordran på Brf Karlskronaviken,
Karlskronaviken var från början avsedd att ingå i Brf Heliodal. Fordringen avser markarbeten.

Not 10 Långfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31
SBP-finans	<u>10 000 000</u>	<u>0</u>
	10 000 000	0

Ytterligare tkr 10 000 placeras efter färdigställandet av byggnationen.

Not 11 Kortfristigt lån	2022-12-31	2021-12-31
Maderna	<u>22 074 983</u>	<u>33 382 483</u>
	22 074 983	33 382 483

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	<u>53 020 000</u>	<u>53 020 000</u>
Summa ställda säkerheter	53 020 000	53 020 000

Not 13 Eventualförpliktelser

Inga förpliktelser

NOTER

Not 14 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Brf Heliodal
Org.nr. 769635-6828

Stockholm 18/6 2023



Bo Ulfsson Bergman


Ruben Thomas


Linda Benczy

Min revisionsberättelse har lämnats den

18 juni 2023


Eva Stein
Auktoriserad revisor FAR

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Heliodal

Org.nr 769635-6828

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Heliodal** för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 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 för föreningen.

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 *Revisorans 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 de 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. De upplyser, 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.

Revisorans 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 Heliodal** för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 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.

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 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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

Stockholm den 18 juni 2023



Eva Stein
Auktoriserad revisor