

Årsredovisning för

Brf Heliodal

769635-6828

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Heliodal, 769635-6828, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 5 st parhus samt 2 st komplementbostadshus, Ytterligare 3 st sådana vardera med BOA 50 kvm skall färdigställas under verksamhetsåret 2024. Total BOA är beräknad till 1 525 kvm. Taxeringsvärde tkr 34 409 varav mark tkr 9 471.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelse

Styrelsen hade sammanställning under början av året. Samtliga styrelseledamöter är externa s.k. byggande styrelse fram till 2023-08-15.

Bo U:son Bergman	Styrelseledamot och ordförande
Ruben Thomas	Styrelseledamot
Linda Benczy	Styrelseledamot
Jonatan Bryngelsson	Styrelsesuppleant

Den 15 augusti 2023 hölls årsstämma och följande styrelse valdes.

Bo U:son Bergman	Styrelseledamot och ordförande
Stefan Sydfors	Styrelseledamot,
Daniel Bezzina	Styrelseledamot,
Anneli Hidalgo	Styrelseledamot,
My Olivares	Styrelseledamot,
Carsten Pettersson	Styrelseledamot,
Jonatan Bryngelsson	Styrelseledamot,

Den 4 december hölls extrastämma och följande styrelse valdes.

Daniel Bezzina	Styrelseledamot och ordförande, valdes som ordförande
Anneli Hidalgo	Styrelseledamot
My Olivares	Styrelseledamot
Jonatan Bryngelsson	Styrelseledamot
Christoffer Ståhlberg	Styrelseledamot,
Malin Ödmann	Styrelseledamot,
Tobias Pilsetnek	Styrelseledamot,

Revisor

Revisor har varit Eva Stein, revisor.

Entreprenören gick i konkurs under år 2022 och huvudman för projektet, Björnträden AB, gick genom ett byggledningsavtal in som entreprenör för färdigställande av bygget. Enligt utfästelse daterad den 18 juni 2023 intygar Björnträden AB att föreningen per överlämningsdag och vid färdigställande av bygget inte ska stå för några kostnader utöver de som står i den ekonomiska planen. Men något färdigställande har inte kommit till stånd.

När den nya styrelsen tog över har det också konstaterats att det finns oklarheter i byggkreditiv och pantbrev. Nya styrelsen samarbetar med berörda låneinstitut och med hjälp av juridiskt ombud försöker man nu lösa den uppkomna situation som byggstyrelsen har orsakat.

Medlemsinformation

Fastigheten är fullvärde försäkrad med sedvanlig styrelseansvarsförsäkring hos Moderna Försäkringar. Föreningen har entreprenadavtal med EGRP AB och byggledningsavtal 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.

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

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Det har konstaterats att Björnträden AB inte kommer att kunna färdigställa bygget samt infria sina utfästelser att kunna överlämna en bostadsrättförening med ett saldo enligt den ekonomiska planen.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	646 039	662 000	578 504	489 765
Resultat efter finansiella poster	-421 162	146 959	150 788	5 863 024
Soliditet %	56,8	57,2	55,4	43,2
Årsavgift per m ² upplåten med bostadsrätt	402	434		
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	100	100		
Skuldsättning per m ²	21 033			
Skuldsättning per m ² upplåten med bostadsrätt	21 033			
Sparande per m ²	34	96		
Räntekänslighet %	52,3	48,5		

Upplysning vid förlust

Då föreningen har aktiverat avskrivningarna på de småhusen som är färdiga så uppstår det en förlust.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	42 890 000	60 000	126 959	146 959
Balanseras i ny räkning			146 959	-146 959
Förändring av reservfond		30 000	-30 000	
Årets resultat				-421 162
Belopp vid årets utgång	42 890 000	90 000	243 918	-421 162

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämmans förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	273 918
Årets resultat	-421 162
Summa	-147 244
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Avsättning till fond för yttre underhåll	30 000
Balanseras i ny räkning	-177 244
Summa	-147 244

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		646 039	662 000
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		646 039	662 000
Rörelsekostnader			
Råvaror och förnödenheter		-170 212	-126 420
Övriga externa kostnader		-189 754	-48 174
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-407 000	0
Summa rörelsekostnader		-766 966	-174 594
Rörelseresultat		-120 927	487 406
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-300 235	-340 447
Summa finansiella poster		-300 235	-340 447
Resultat efter finansiella poster		-421 162	146 959
Resultat före skatt		-421 162	146 959
Årets resultat		-421 162	146 959

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	11 093 000	11 500 000
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	3	58 161 734	58 161 734
Summa materiella anläggningstillgångar		69 254 734	69 661 734
Summa anläggningstillgångar		69 254 734	69 661 734
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		38 000	0
Övriga fordringar		5 635 728	5 635 728
Summa kortfristiga fordringar		5 673 728	5 635 728
Kassa och bank			
Kassa och bank		414 260	47 942
Summa kassa och bank		414 260	47 942
Summa omsättningstillgångar		6 087 988	5 683 670
SUMMA TILLGÅNGAR		75 342 722	75 345 404

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		42 890 000	42 890 000
Reservfond		60 000	60 000
Summa bundet eget kapital		42 950 000	42 950 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		273 918	126 959
Årets resultat		-421 162	146 959
Summa fritt eget kapital		-147 244	273 918
Summa eget kapital		42 802 756	43 223 918
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	4	20 000 000	10 000 000
Summa långfristiga skulder		20 000 000	10 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	4	12 074 983	22 074 983
Leverantörsskulder		78 465	0
Skatteskulder		140 660	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		245 858	46 503
Summa kortfristiga skulder		12 539 966	22 121 486
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		75 342 722	75 345 404

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-120 927	0
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
Avskrivningar och nedskrivningar	407 000	
Erlagd ränta	-298 863	0
Betald inkomstskatt	140 000	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	127 210	0
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning kundfordringar	-38 000	
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		0
Ökning/minskning leverantörsskulder	78 465	
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	-9 800 645	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-9 632 970	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	10 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	10 000 000	0
Årets kassaflöde	367 030	0
Likvida medel vid årets början	47 942	0
Likvida medel vid årets slut	414 972	0

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 för kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

<i>Avskrivningar</i>	<i>År</i>
Byggnader	120

Kommentar

Omklassificeringar har gjorts i 2022 års siffror.

Not 2 Byggnader och mark

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Ingående anskaffningsvärden	11 500 000	11 500 000
Utgående anskaffningsvärden	11 500 000	11 500 000
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-407 000	
Utgående avskrivningar	-407 000	0
Redovisat värde	11 093 000	11 500 000

Not 3 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Ingående anskaffningsvärden	58 161 734	58 161 734
Utgående anskaffningsvärden	58 161 734	58 161 734
Redovisat värde	58 161 734	58 161 734

Not 4 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp på skuldpost som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	20 000 000	10 000 000

Kommentar till not

Bottenlån är taget enligt den ekonomiska planen.

Det finns även ett byggkreditiv på 12 074 983 hos Maderna. Detta skall regleras så snart som möjligt och föreningen ligger i förhandling med dem. Föreningen har anlitat juridisk hjälp i denna förhandling.

Not 5 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	53 020 000	53 020 000
Summa ställda säkerheter	53 020 000	53 020 000

Underskrifter

Salem dag för digital signering

Daniel Bezzina Datum
Styrelseordförande

My Olivares Datum
Styrelseledamot

Jonatan Bryngelsson Datum
Styrelseledamot

Christoffer Ståhlberg Datum
Styrelseledamot

Anneli Hidalgo Datum
Styrelseledamot

Tobias Pilsetnek Datum
Styrelseledamot

Malin Lund Ödmann Datum
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats dag för digital signering

Moore Allegretto AB

Eva Stein
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
14.06.2024 14:33

SENT BY OWNER:
Eva Stein · 14.06.2024 10:37

DOCUMENT ID:
SJe4EWFFrA

ENVELOPE ID:
H1EEWYFSC-SJe4EWFFrA

DOCUMENT NAME:
Brf Heliodal v1 justerad 24-06-14.pdf
11 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MY OLIVARES mydungho83@gmail.com	Signed Authenticated	14.06.2024 10:41 14.06.2024 10:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/06/27) IP: 194.68.229.5
2. MALIN ELISABETH LUND ÖDMANN malin.lund.odmann@gmail.com	Signed Authenticated	14.06.2024 10:48 14.06.2024 10:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/12/19) IP: 78.73.233.46
3. DANIEL BEZZINA daniel.bezzina@holmsecurity.com	Signed Authenticated	14.06.2024 10:48 14.06.2024 10:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/12/23) IP: 2.248.136.42
4. Christoffer Ståhlberg christofferst@hotmail.com	Signed Authenticated	14.06.2024 10:58 14.06.2024 10:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/07/04) IP: 194.26.208.15
5. JONATAN C N BRYNGELSSON MA NNERFELT jonatan.bryngelsson@infrakonsult.se	Signed Authenticated	14.06.2024 11:23 14.06.2024 11:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/05/11) IP: 83.185.44.53
6. Tobias Pilsetnek tobias.pilsetnek@gmail.com	Signed Authenticated	14.06.2024 11:50 14.06.2024 11:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/04/24) IP: 78.71.168.236
7. ANNELI HIDALGO anneli.hidalgo@gmail.com	Signed Authenticated	14.06.2024 11:51 14.06.2024 11:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/10/16) IP: 81.231.106.14
8. EVA STEIN eva.stein@mooresweden.se	Signed Authenticated	14.06.2024 14:33 14.06.2024 14:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/06/29) IP: 185.138.67.22

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

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