

Årsredovisning för

Brf Heliodal

769635-6828

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Heliodal, 769635-6828, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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.

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 Björkbacken 9, 13, 12, 11 och 14. På fastigheterna är 5 st. parhus uppförda och 5 st. komplementbostadshus. De tre sista komplement bostadshusen på vardera 50 kvm boarea färdigställdes under verksamhetsåret 2024. Total boarea för föreningen är 1534 kvm.

Taxeringsvärdet är 31 216 000 kronor varav mark 9 471 000 kronor.

Föreningen äger marken som fastigheterna är placerade på, och är inte del av någon samfällighet utöver föreningen.

En underhållsplan saknas för tillfället men kommer att tas fram inom kort.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad med sedvanlig styrelseansvarsförsäkring hos Trygg-Hansa Försäkringar.

Föreningen har ett byggljednings- och entreprenadavtal med Björntråden AB.

Inga medlemmar tillkom eller försvann under räkenskapsåret 2024. Det var 21 medlemmar vid årets början och slut.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelse

Malin Ödmann valde att lämna sitt uppdrag i samband med årsstämman 2024-06-30 och istället valdes Roger Winnermark Jungedal in som styrelseledamot.

Styrelsens sammansättning efter årsstämman 2024-06-30 blev därmed:

Daniel Bezzina, Styrelseledamot och ordförande

Anneli Hidalgo, Styrelseledamot

My Olivares, Styrelseledamot

Jonatan Bryngelsson Mannerfelt, Styrelseledamot

Christoffer Ståhlberg, Styrelseledamot

Roger Winnermark Jungedal, Styrelseledamot

Tobias Pilsetnek, Styrelseledamot

Revisor

I samband med årsstämman 2024-06-30 byttes den gamla revisorn, Eva Stein (Moore Allegretto AB) ut. Ny revisor blev Joakim Häll (Kungsbron Borevision).

Övriga händelser

Styrelsen har under 2024 arbetat med att lösa den situation med långgivarna som byggstyrelsen orsakat. Med långgivaren Maderna slöts ett tilläggsavtal den 13 november 2024 för att lösa skulden som uppgick till 32 000 000 kr som föreningen hade hos långgivaren. En amortering på 5 200 000 kronor gjordes 27 november 2024, med hjälp av extra insatser från föreningsmedlemmarna. Resterande delen av skulden löses genom insatser från försäljningen av de tre icke sålda bostadsrätterna resterande skuld ska enligt avtal skrivas ned till 0 kr eller övertas av annan part som långgivaren anvisar. Föreningen blir därmed av med hela skulden per den 31:a december 2025 under förutsättning att tilläggsavtalet följs.

Björnträden AB har pantsatt de tre icke sålda bostadsrätterna till Bizcap AB som har en fordran på Björnträden AB (i konkurs) på ca 5 Mkr. Föreningen har ifrågasatt pantsättningen och Björnträden AB:s företrädare har bekräftat att bostadsrätterna aldrig tillträtts eller betalats. Föreningen arbetar för och räknar med en uppgörelse med Bizcap AB.

Salems kommun har ställt krav på en gatukostnadsersättning på 1 015 000 kronor. Kostnaden skulle ha erlagts av exploatören/Björnträden AB, vilket inte har skett. Kommunen har stämt föreningen och föreningen har ingivit svaromål med begäran om jämkning av gatukostnadsersättningar med samma belopp som övriga fastighetsägare i detaljplaneområdet.

Brf Karlskronaviken, som föreningen hade en fordran på, gick i konkurs 2024-09-25. Fordringsbeloppet var på 2 260 466 kronor. Samtal pågår med konkursförvaltaren om ersättning från konkursboet.

En konkursprocess för Björnträden AB, som föreningen har ett bygglednings- och entreprenadavtal med, inleddes i slutet av 2024. Fordringsbeloppet ligger på 3 375 262 kronor. Samtal pågår med konkursförvaltaren om ersättning från konkursboet.

Fordringarna mot Brf Karlskronaviken och Björnträden AB klassificeras i årsredovisningen för verksamhetsåret 2024 som befarade förluster.

Styrelsen har polisanmält tre av huvudmännen från byggstyrelsen för att de åsidosatt föreningens intressen och missbrukat sitt förtroende. Ärendet ligger nu hos åklagarmyndigheten och beslut har ännu inte tagits i ärendet.

Upplysning vid förlust

Styrelsens målsättning är att hela eller delar av de befarade förlusterna ska återbetalas genom skadestånd från rättsprocessen och ersättning från konkursboendena. Förhoppningen är även att detta ska finansiera eventuella tillkommande avgifter kopplade till fullföljandet av avtalet med Maderna, samt uppgörelser med Bizcap och Salems kommun.

Året belastas med en stor räntekostnad kopplad till lånesituationen med Maderna, vilket bidrar till årets förlust. Läs ovan för hur ekonomiska åtaganden ska hanteras.

Om eventuellt skadestånd och ersättning från konkursboendena inte är tillräckligt för att täcka dessa utgifter, är det inte uteslutet att hyres/insatsjusteringar kan behövas i framtiden. Ändrade låneavtal kan även bidra till detta.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	870 087	646 039	662 000	578 504
Resultat efter finansiella poster	-32 092 803	-421 162	146 959	150 788
Soliditet %	52	56,8	57,2	55,4
Årsavgift per m ² upplåten med bostadsrätt	571	402	434	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	100	100	100	
*Skuldsättning per m ²	15 566	21 033		
*Skuldsättning per m ² upplåten med bostadsrätt	15 566	21 033		
Sparande per m ²	-11	34	96	
Räntekänslighet %	27	52,3	48,5	
Energikostnad/kvm	47			

Kommentarer till flerårsöversikt

Nyckeltalen är beräknade i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningens årsredovisning.

Nettoomsättningen har ökat varje år då avgifterna har höjts för att följa ränteutvecklingen samt ökningen av kostnaderna.

*I skuldsättning per kvm är inte beloppet som framgår av not 7 medräknat (29 mkr)

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	42 890 000	90 000	243 918	-421 162
Balanseras i ny räkning		30 000	-451 162	421 162
Inbetalda insatser	5 504 301			
Årets resultat				-32 092 803
Belopp vid årets utgång	48 394 301	120 000	-207 244	-32 092 803

Resultatdisposition

Belopp i kr

Till årsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-207 244
Årets resultat	-32 092 803
Summa	-32 300 047

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Avsättning till fond för yttre underhåll	60 000
Balanseras i ny räkning	-32 360 047
Summa	-32 300 047

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		870 087	646 039
Övriga rörelseintäkter		1 762	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		871 849	646 039
Rörelsekostnader			
Råvaror och förnödenheter		-135 862	-170 212
Övriga externa kostnader	2	-5 884 320	-189 754
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-879 354	-407 000
Summa rörelsekostnader		-6 899 536	-766 966
Rörelseresultat		-6 027 687	-120 927
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-26 065 116	-300 235
Summa finansiella poster		-26 065 116	-300 235
Resultat efter finansiella poster		-32 092 803	-421 162
Resultat före skatt		-32 092 803	-421 162
Årets resultat		-32 092 803	-421 162

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella			
anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	69 042 388	11 093 000
Pågående	4	0	58 161 734
nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar			
Summa materiella anläggningstillgångar		69 042 388	69 254 734
Summa anläggningstillgångar		69 042 388	69 254 734
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		21 000	38 000
Övriga fordringar		93	5 635 728
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 121	0
Summa kortfristiga fordringar		27 214	5 673 728
Kassa och bank			
Kassa och bank		180 553	414 260
Summa kassa och bank		180 553	414 260
Summa omsättningstillgångar		207 767	6 087 988
SUMMA TILLGÅNGAR		69 250 155	75 342 722

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		48 394 301	42 890 000
Yttre underhållsfond		120 000	90 000
Summa bundet eget kapital		48 514 301	42 950 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-207 244	243 918
Årets resultat		-32 092 803	-421 162
Summa fritt eget kapital		-32 300 047	-147 244
Summa eget kapital		16 214 254	42 802 756
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	20 000 000	20 000 000
Summa långfristiga skulder		20 000 000	20 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	3 878 716	12 074 983
Övrig kortfristig skuld	7	28 928 540	
Leverantörsskulder		20 833	78 465
Skatteskulder		0	140 660
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		207 812	245 858
Summa kortfristiga skulder		33 035 901	12 539 966
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 250 155	75 342 722

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-6 027 687	-120 927
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
Avskrivningar och nedskrivningar	879 354	407 000
Ränta	-26 065 116	-298 863
Fastighetsskatt	-140 753	140 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-31 354 202	127 210
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning kundfordringar	5 646 607	-38 000
Ökning/minskning leverantörsskulder	-57 632	78 465
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	28 890 494	-9 800 645
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 125 266	-9 632 970
Finansieringsverksamheten		
Ökade medlemsinsatser	5 504 301	
Upptagna lån		10 000 000
Amortering	-5 213 284	
Omklassificering lån	-2 982 983	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 691 966	10 000 000
Kassaflöde från Investeringsverksamheten	-667 007	
Årets kassaflöde	-233 708	367 030
Likvida medel vid årets början	414 260	47 942
Kursdifferens i likvida medel		
Likvida medel vid årets slut	180 553	414 972

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. 2024 är första året föreningen tillämpar K3. Jämförelsetal har inte räknats om.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar	År
Byggnadskomponenter	15-100
Mark skriv inte av	

Kommentar

Omklassificeringar har gjorts i 2024 års siffror.

Not 2 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Osäkra fordringar	5 635 728	
Övriga externa tjänster	166 688	189 754
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift	-70 000	
Konsultarvoden	69 905	
Ersättning revisor	40 000	
Programvaror	25 625	
Bankkostnader	15 874	
Lokalhyra	500	
Summa	5 884 320	189 754

Kommentar till not

Stora posten är osäkra fordringar i form av en fordran på Brf Karlskronaviken och en fordran mot byggherren Björnträden AB. Både föreningen och byggherren har gått i konkurs. Ev kan föreningen få ersättning från konkursboet.

Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 500 000	11 500 000
Förändringar av anskaffningsvärden		
Omklassificeringar	58 828 741	
Utgående anskaffningsvärden	70 328 741	11 500 000
Ingående avskrivningar	-407 000	
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-879 354	-407 000
Utgående avskrivningar	-1 286 354	-407 000
Redovisat värde	69 042 387	11 093 000

Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	58 161 734	58 161 734
Förändringar av anskaffningsvärden		
Omklassificeringar	-58 161 734	
Utgående anskaffningsvärden	0	58 161 734
Redovisat värde	0	58 161 734

Not 5 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Nordic Property fund 1 LP	20 000 000	20 000 000

Kommentar till not

Bottenlånet hos Nordic Property fund 1 LP löper till 2027-05-09, lånet är på 20 000 000 kronor. Hälften av lånet har en ränta på 2% och andra hälften en ränta på 3%.

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	2024-12-31	2023-12-31
Maderna			3 878 716	12 074 983
Summa			3 878 716	12 074 983

Kommentar till not 6 & 7

Madernas skuld har varit under omförhandling sedan föreningen avsatte byggstyrelsen. Enligt tilläggsavtalet mellan Brf Heliodal och Maderna 2024-11-13, skulle lånet sluta löpa med ränta från 2024-12-01, om föreningen amorterade av 5 200 000 av skulden senast 2024-11-30. Föreningen uppfyllde denna del av tilläggsavtalet under 2024.

Enligt tilläggsavtalet kan Maderna skriva av resterande delen av skulden 2025-12-31 om Brf Heliodal fullföljer resterande skyldigheter i tilläggsavtalet.

Not 7 Övrig kortfristig skuld

Kommentar till not

Skuld till Madernas: 28 928 540 kronor avser ackumulerad ränteskuld varav 9 471 513 avser ränta 2024.

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	53 020 000	53 020 000
Summa ställda säkerheter	53 020 000	53 020 000

Underskrifter

Digitala signaturer på separat sida.

Styrelsen, Brf Heliodal

Daniel Bezzina	Datum	My Olivares	Datum
Styrelseordförande		Styrelseledamot	

Jonatan Bryngelson Mannerfelt	Datum	Anneli Hidalgo	Datum
Styrelseledamot		Styrelseledamot	

Roger Winnermark Jungedal	Datum	Christoffer Ståhlberg	Datum
Styrelseledamot		Styrelseledamot	

Tobias Pilsetnek	Datum
Styrelseledamot	

Min revisionsberättelse har avlämnats den dag som framgår av min digitala signatur.

Revisionsberättelsen avviker från standardutformningen.

Joakim Häll
Revisor, Kungsbron Borevision AB

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

JONATAN C N BRYNGELSSON MANNERFELT

Styrelseledamot

Serienummer: f2d061a586884e[...]4132e74155bbe

IP: 188.150.xxx.xxx

2025-06-18 17:12:24 UTC



Christoffer Ståhlberg

Styrelseledamot

Serienummer: 6b121defb2d110[...]84a1158a53aa9

IP: 194.26.xxx.xxx

2025-06-18 17:14:51 UTC



Tobias Pilsetnek

Styrelseledamot

Serienummer: f1170fc0c41c6c[...]0520489d2cbf6

IP: 78.71.xxx.xxx

2025-06-18 17:22:58 UTC



ANNELI HIDALGO

Styrelseledamot

Serienummer: 6df8b27de04f67[...]06481e4bffa10

IP: 83.182.xxx.xxx

2025-06-18 17:41:14 UTC



MY OLIVARES

Styrelseledamot

Serienummer: cb4d806053c26d[...]95636759deb68

IP: 81.233.xxx.xxx

2025-06-18 18:36:09 UTC



ROGER WILHELM WINNERMARK JUNGEDAL

Styrelseledamot

Serienummer: 58b3276e6ece42[...]7c3056f9adbe9

IP: 78.73.xxx.xxx

2025-06-18 19:44:49 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

DANIEL BEZZINA

Ordförande

Serienummer: 2f3f9f7ab60366[...]f2672cab7bd3f

IP: 2.248.xxx.xxx

2025-06-19 07:06:08 UTC



Joakim Rickard Häll

Revisor

Serienummer: 8580df584a81b7[...]14a82803a9704

IP: 31.208.xxx.xxx

2025-06-19 07:12:05 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.