



Välkommen till årsredovisningen för Brf Heleneborgsparken

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 20

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.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-07-01 Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-07-01 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-12 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
HYVELN 27	1924	Stockholm
HYVELN 28	1924	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1924

Värdeåret är 1929

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 137 bostadsrätter om totalt 6 129 kvm. Byggnadernas totalyta är 6 129 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ulla Danné	Ordförande
Annie Wattström	Styrelseledamot
Åsa Persson	Styrelseledamot
Charlotta Öfverholm	Styrelseledamot
Jonas Goldmann	Styrelseledamot
Martin Nåtby	Styrelseledamot
Wiktor Edfeldt	Styrelseledamot
Pontus Berg	Suppleant
Gunnel Ljunggren	Suppleant
Linnea Eriksson	Suppleant

Valberedning

Linnea Englund Davidson
Malin Berglund
Kajsa Fernström Nåtby

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Anders Slättås	Extern revisor	J A Revision KB
Jens Malmgren	Intern revisor	
Sture Wallander	Intern revisorssuppleant	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 17 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

1976	● Rörstambyte - Kök
1980-1981	● Rörstambyte - Badrum
1985-1986	● Elstambyte
1999	● Nyinstallation hiss - Nytt hissmaskineri
2000	● Brandlarm vindar - Med ringklocka i trapphusen
2001	● Renovering av fönster mot söder
2003	● Renovering av fönster mot norr
2004	● Avstängningskranar - Tappvatten
2007	● Ny fjärrvärmeanläggning Renovering av badrummen i hyreslägenheter Ombyggnation av tvättstuga
2008-2009	● Radonmätning
2009	● Tryckstegringspump Renovering av hyreslägenhet 128 - Tapetsering och målning vardagsrum, hall och sovrum Renovering bastu

- 2010-2011** ● Byte frekvensstyrning - Hiss 6A,8A,6BC
- 2011** ● Omläggning av tak - övre gesimser + takplåt framför allt på 8A-C
Bytt takvärmeanläggning
- 2012** ● Ny mangel - byte
- 2014** ● Renovering fönster - Kompletterat med spaltventiler
Helrenovering kungsbalkonger
Nytt tak
Ny fasad
- 2016** ● Renovering badrum i hyreslägenhet, lgh 95
Motionsrum - nya maskiner mm
Byte frekvensstyrning hiss - Hissen 8BC
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
- 2017** ● Dränering grunden ned mot källare - I anslutning till gårdsrenoveringen
Installation av bergvärmeanläggning
Renovering grind
Uppgradering elservis 80 till 250A - Krävs för bergvärmepumparna
Renovering gård - Asfalt byts ut mot gatsten, renovering trappa
- 2017-2018** ● Byte av radiatorventiler och injustering av bergvärmesystem
- 2018** ● Installation av avgasare - Avseende bergvärmesystemet
Uppdatering av sovrummet (målning, spackling, inredning mm)
Byte av brandsläckare i allmänna utrymmen
Målning av sopskåp (innergården)
- 2019** ● Förstärkning balkongavdelare (kungsbalkonger)
Installation av vibrationsdämpande material till bergvärmeanläggningen
Lagning och målning trätak/grindar för sopkärl
- 2020** ● Stamspolning - Spolning av köks- och badrumsstammar.
Renovering/målning av entréportar
- 2021** ● Postboxar - Installation av postboxar pga krav från Postnord
- 2022** ● Grindar 6A & 8A (reparation, målning)
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
- 2023** ● Dränering runt husgrund 8A
- 2024** ● Byte spillvattenledningar i krypprunden 6A

Planerade underhåll

- 2025** ● Fönsterrenovering
Relining Källarstråk
- 2026** ● Renovering trapphus
- 2028** ● Byte Radiatorer och ledningar
- 2031** ● Byte Tapp- och spillvattenledningar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning och medlemsregister	SBC
Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning	Sveriges Fastighetsförvaltning AB
Internet	Bredband2 AB
Kabel-TV	Tele2 AB
Service och underhåll av hissar	Elevate Stockholm AB
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Styrelseportal	Reduca AB
Städning	Städpoolen AB
Trädgårdsskötsel	Vesslans Verktyg AB
Webbhotell	One.com Group AB
Övervakning och service av bergvärmesystemet	BGE värmepumpar AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt stark, med låg belåningsgrad och god kostnadskontroll som grundpelare. Efter tre år med oförändrade avgifter höjdes avgiften den 1 april med 15 procent, i syfte att säkerställa god likviditet och skapa utrymme för framtida investeringar.

Samarbetet med den nya ekonomiska förvaltaren SBC har fungerat väl, och styrelsen ser bytet från tidigare förvaltare Fastighetsägarna som ett positivt beslut. Under året löpte föreningens lån ut, vilket föranledde en noggrann upphandling av nya lånevillkor från fem banker. Nordea, föreningens befintliga bank, kunde erbjuda de mest fördelaktiga villkoren. Lånen har därmed förnyats hos Nordea och löper vidare med rörlig ränta.

Styrelsen har även arbetat med att ta fram en ny flerårsbudget. Utöver den starka finansiella ställningen bidrar föreningens dolda tillgångar i form av outnyttjade utrymmen – såsom till exempel vindar – till framtida värdeskapande och investeringsmöjligheter.

För 2025 budgeteras ett positivt resultat om cirka 218 tkr. Samtidigt planeras funktionsförbättrande investeringar om cirka 4,7 mkr. Dessa kommer att finansieras genom både löpande kassaflöde och nyupptagna lån. Trots detta förväntas belåningsgraden fortsatt vara mycket låg, under 2 500 kr/kvm.

Förändringar i avtal

Under våren bytte vi leverantör av fastighetsskötsel och teknisk förvaltning från Driftia till Sveriges Fastighetsförvaltning AB. Syftet var att flytta resurser från så kallad rondering till löpande underhåll. Vi har också bytt ekonomisk förvaltning från Fastighetsägarna till SBC, i syfte att få en bättre fungerande portal och snabbare fakturahantering.

Vi har tecknat ett nytt avtal med Anticimex för att stärka vårt skydd mot skadedjur. Som en del av detta har vi installerat en automatisk fälla i en av våra spillvattenledningar som på ett effektivt och hygieniskt sätt förhindrar att råttor tar sig in i fastigheten. Denna åtgärd bidrar till en tryggare och mer hälsosam miljö för våra boende

Övriga uppgifter

Förra året firade vi med en stor fest att det var 100 år sedan stommen till våra fastigheter stod klar. I samband med detta fick entréerna också namntavlor med ett mer tidstypiskt utseende. I samband med vårens städdag gjordes renovering av trädgårdsmöblernas ytskikt.

Vi drabbades av en vattenskada som vi i huvudsak lyckades begränsa till den lägenhet som vattenskadan härleddes från. Spillvattenledningar under kryppgrunden i 6A har också bytts ut. Föreningen, i samarbete med flera andra bostadsrättsföreningar, samt privatpersoner, överklagade detaljplanen för Yxan 4. Mark- och miljödomstolen rev hösten 2024 upp detaljplanen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 177 st. Tillkommande medlemmar under året var 19 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 180 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 19 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 154 027	4 499 417	4 513 799	4 390 130
Resultat efter fin. poster	349 207	-186 505	142 457	-311 832
Soliditet (%)	53	53	51	49
Yttre fond	3 952 895	2 949 871	2 663 571	3 000 197
Taxeringsvärde	268 000 000	268 000 000	268 000 000	212 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	800	719	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,2	94,0	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 817	1 817	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 817	1 817	1 981	2 189
Sparande per kvm totalyta, kr	205	122	162	189
Elkostnad per kvm totalyta, kr	110	130	133	92
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	67	101	75	72
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	47	37	31	27
Energikostnad per kvm totalyta, kr	223	268	239	191
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,32	3,81	-	-
Räntekänslighet (%)	2,27	3,00	-	-

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 belänad 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 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

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	231 990	-	-	231 990
Upplåtelseavgifter	7 724 260	-	-	7 724 260
Fond, yttre underhåll	2 949 871	199 024	804 000	3 952 895
Uppskrivningsfond	5 522 631	-	-	5 522 631
Balanserat resultat	-2 254 673	-385 529	-804 000	-3 444 202
Årets resultat	-186 505	186 505	349 207	349 207
Eget kapital	13 987 574	0	349 207	14 336 781

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 640 202
Årets resultat	349 207
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-804 000
Totalt	-3 094 995

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	54 754
Balanseras i ny räkning	-3 040 241

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 154 027	4 501 817
Övriga rörelseintäkter	3	201 886	206 821
Summa rörelseintäkter		5 355 913	4 708 638
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 956 065	-3 113 028
Övriga externa kostnader	9	-505 510	-357 438
Personalkostnader	10	-237 517	-163 640
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-852 231	-848 219
Summa rörelsekostnader		-4 551 323	-4 482 325
RÖRELSERESULTAT		804 589	226 313
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		26 269	32 177
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-481 651	-444 995
Summa finansiella poster		-455 383	-412 818
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		349 207	-186 505
ÅRETS RESULTAT		349 207	-186 505

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	23 436 876	24 179 957
Maskiner och inventarier	13	109 586	43 380
Pågående projekt		118 750	0
Summa materiella anläggningstillgångar		23 665 212	24 223 337
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	13 670	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		13 670	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 678 882	24 228 337
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		48 582	9 112
Övriga fordringar	16	2 299 517	70 270
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	149 693	157 639
Summa kortfristiga fordringar		2 497 791	237 021
Kassa och bank			
Kassa och bank		717 791	2 185 737
Summa kassa och bank		717 791	2 185 737
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 215 582	2 422 757
SUMMA TILLGÅNGAR		26 894 465	26 651 094

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 956 250	7 956 250
Uppskrivningsfond		5 522 631	5 522 631
Fond för yttre underhåll		3 952 895	2 949 871
Summa bundet eget kapital		17 431 776	16 428 752
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 444 202	-2 254 673
Årets resultat		349 207	-186 505
Summa ansamlad förlust		-3 094 995	-2 441 178
SUMMA EGET KAPITAL		14 336 781	13 987 574
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	11 139 159	11 139 159
Leverantörsskulder		363 333	539 432
Skatteskulder		66 778	52 021
Övriga kortfristiga skulder		67 403	141 456
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	921 011	791 452
Summa kortfristiga skulder		12 557 684	12 663 521
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 894 465	26 651 094

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	804 589	226 313
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	852 231	848 219
	1 656 820	1 074 532
Erhållen ränta	26 269	32 177
Erlagd ränta	-498 498	-431 956
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 184 591	674 753
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-117 825	-121 195
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-88 990	297 142
Kassaflöde från den löpande verksamheten	977 776	850 700
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-294 106	0
Förvärv av finansiella tillgångar	-8 670	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-302 776	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-1 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	675 000	-149 300
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 185 737	2 335 036
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 860 737	2 185 737

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Heleneborgsparken har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 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 bredband, 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 - 10 %
Maskiner och inventarier	6,7 - 20 %

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 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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	4 905 537	4 409 202
Hysesintäkter bostäder	64 494	62 679
Övernattnings-/gästlägenhet	30 300	12 000
Påminnelseavgift	0	2 400
Pantsättningsavgift	19 438	6 300
Överlåtelseavgift	29 339	9 184
Administrativ avgift	1 813	0
Vidarefakturerade kostnader	103 106	0
Öres- och kronutjämning	-1	52
Summa	5 154 027	4 501 817

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga erhållna bidrag	0	125 551
Övriga intäkter	2 149	12 900
Försäkringssättning	163 101	68 370
Återbäring försäkringsbolag	36 636	0
Summa	201 886	206 821

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	232 540	236 392
Fastighetsskötsel utöver avtal	21 964	1 205
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	66 918
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	2 520	0
Städning enligt avtal	174 050	148 198
Städning utöver avtal	0	10 873
Hissbesiktning	11 295	0
Myndighetstillsyn	6 720	2 600
Gårdkostnader	915	0
Gemensamma utrymmen	548	0
Snöröjning/sandning	6 250	2 746
Serviceavtal	13 368	17 123
Mattvätt/Hyrmattor	6 038	0
Förbrukningsmaterial	8 818	6 327
Summa	485 026	492 383

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	7 250	12 116
Hyreslägenheter	0	13 764
Tvättstuga	14 184	4 570
Trapphus/port/entr	0	2 798
Dörrar och lås/porttele	20 387	18 342
Övriga gemensamma utrymmen	0	22 500
VVS	19 048	8 038
Värmeanläggning/undercentral	0	11 629
Elinstallationer	14 602	6 422
Tele/TV/bredband/porttelefon	7 675	0
Hissar	4 728	3 478
Balkonger/altaner	688	0
Mark/gård/utemiljö	21 250	0
Vattenskada	198 153	9 559
Skador/klotter/skadegörelse	21 383	8 125
Summa	329 348	121 341

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Dörrar och lås	0	6 206
VVS	54 754	0
Elinstallationer	0	27 125
Mark/gård/utemiljö	0	53 945
Summa	54 754	87 276

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	675 220	794 500
Uppvärmning	407 596	616 428
Vatten	286 598	229 522
Sophämtning/renhållning	140 426	97 329
Grovsopor	13 495	29 542
Summa	1 523 335	1 767 321

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	119 577	102 435
Kabel-TV	144 888	260 985
Bredband	74 198	0
Övriga fastighetskostnader	0	62 006
Fastighetsskatt	224 940	219 282
Summa	563 603	644 708

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Extern representation ej avd.gill	0	518
Tele- och datakommunikation	79	386
Juridiska åtgärder	137 500	0
Inkassokostnader	14 643	1 706
Förvaltningskostnader	0	32 030
Revisionsarvoden extern revisor	20 625	37 750
Styrelseomkostnader	2 517	0
Fritids och trivselkostnader	57 923	0
Föreningskostnader	3 937	10 750
Förvaltningsarvode enl avtal	117 168	131 252
Överlåtelsekostnad	52 870	39 595
Pantsättningskostnad	23 793	0
Övriga förvaltningsarvoden	0	3 283
Korttidsinventarier	0	15 566
Administration	29 504	631
Konsultkostnader	32 995	72 628
Bostadsrätterna Sverige	12 406	8 670
Övriga externa kostnader	-450	2 674
Summa	505 510	357 438

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	171 600	120 684
Övriga arvoden	0	6 000
Löner till kollektivanst	12 000	0
Arbetsgivaravgifter	53 917	36 956
Summa	237 517	163 640

Anställda under året

Föreningen har haft 2 anställda

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	477 314	443 728
Dröjsmålsränta	1 698	77
Kostnadsränta skatter och avgifter	2 639	1 190
Summa	481 651	444 995

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	34 028 127	34 028 127
Årets inköp	77 500	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	34 105 627	34 028 127
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 848 170	-9 028 871
Årets avskrivning	-820 581	-819 299
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 668 751	-9 848 170
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	23 436 876	24 179 957
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 895 431</i>	<i>6 895 431</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	68 000 000	68 000 000
Taxeringsvärde mark	200 000 000	200 000 000
Summa	268 000 000	268 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	144 600	144 600
Inköp	97 856	0
Utgående anskaffningsvärde	242 456	144 600
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-101 220	-72 300
Avskrivningar	-31 650	-28 920
Utgående avskrivning	-132 870	-101 220
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	109 586	43 380

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	0	0
Anskaffningar under året	118 750	0
Färdigställt under året	0	0
Vid årets slut	118 750	0

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	13 670	5 000
Summa	13 670	5 000

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	35 880	58 747
Övriga kortfristiga fordringar	120 691	11 523
Transaktionskonto	1 091 513	0
Borgo räntekonto	1 051 433	0
Summa	2 299 517	70 270

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	45 471	0
Förutbet fast skötsel	0	35 522
Förutbet försäkr premier	38 449	0
Förutbet kabel-TV	36 403	0
Förutbet bredband	24 570	0
Upplupna intäkter	4 800	0
Övr förutb kostn uppl int	0	122 117
Summa	149 693	157 639

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea	2025-11-18	3,12 %	5 634 759	5 634 759
Nordea	2025-06-24	3,01 %	5 504 400	5 504 400
Summa			11 139 159	11 139 159
Varav kortfristig del			11 139 159	11 139 159

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 139 159 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	9 589	0
Uppl kostn el	72 549	0
Uppl kostnad Värme	57 721	78 000
Uppl kostn räntor	23 791	40 638
Uppl kostn vatten	45 650	41 000
Uppl kostnad Sophämtning	22 810	17 000
Uppl kostnad arvoden	184 795	156 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	62 770	49 920
Förutbet hyror/avgifter	433 345	0
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	2 338	373 894
Förskottsaviserade avg/hyror	5 653	0
Beräkn arvode revision	0	35 000
Summa	921 011	791 452

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	15 486 000	15 486 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiften höjdes med 2 procent i februari. Vi har också investerat i ett nytt expansionskärl för värmesystemet. Det pilotprojektet som har prövats i trädgården framför 8A kommer att etableras i hela trädgården, varför vi införskaffat ytterligare cortenaplat.

Underskrifter

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

Stockholm

Annie Wattström
Styrelseledamot

Charlotta Öfverholm
Styrelseledamot

Jonas Goldmann
Styrelseledamot

Martin Nåtby
Styrelseledamot

Ulla Danné
Ordförande

Wiktor Edfeldt
Styrelseledamot

Åsa Persson
Styrelseledamot

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

Anders Slättås
Auktoriserad revisor

Jens Malmgren
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.05.2025 20:03

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 12.05.2025 10:15

DOCUMENT ID:

SJ-LrAmJ-gg

ENVELOPE ID:

B1UH0XJWxx-SJ-LrAmJ-gg

DOCUMENT NAME:

Brf Heleneborgsparken, 702000-8681 - Årsredovisning 2024.pdf
22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Wiktor Karl Mikael Edfeldt wiktor.edfeldt@gmail.com	Signed Authenticated	12.05.2025 10:17 12.05.2025 10:17	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.138
2. JONAS GOLDMANN jonas@goldmann.tv	Signed Authenticated	12.05.2025 10:19 12.05.2025 10:16	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.216.73
3. BOGG MARTIN NÅTBY martin.natby@gmail.com	Signed Authenticated	12.05.2025 10:50 12.05.2025 10:27	eID Low	Swedish BankID IP: 81.170.220.62
4. CHARLOTTA ÖFVERHOLM charlotta.ofverholm@gmail.com	Signed Authenticated	12.05.2025 12:54 12.05.2025 12:53	eID Low	Swedish BankID IP: 67.243.213.69
5. Ulla Gunhild Margareta Danné ulla.danne@outlook.com	Signed Authenticated	12.05.2025 14:13 12.05.2025 14:07	eID Low	Swedish BankID IP: 146.70.21.149
6. Åsa Birgitta Persson asa.persson@svt.se	Signed Authenticated	12.05.2025 15:34 12.05.2025 15:30	eID Low	Swedish BankID IP: 194.15.212.33
7. ANNIE WATTSTRÖM a.wattstrom@gmail.com	Signed Authenticated	12.05.2025 19:02 12.05.2025 19:01	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.76.68
8. Jens Malmgren jens.malmgren@outlook.com	Signed Authenticated	12.05.2025 19:29 12.05.2025 19:13	eID Low	Swedish BankID IP: 91.173.10.98
9. ANDERS SLÄTTÅS anders.slattas@jarevision.se	Signed Authenticated	12.05.2025 20:03 12.05.2025 20:02	eID Low	Swedish BankID IP: 46.246.43.90

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Heleneborgsparken

Org.nr 702000-8681

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Heleneborgsparken för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den föreningsvalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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 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 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.

Den föreningsvalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed en god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Heleneborgsparken för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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.

Stockholm den dag som framkommer av vår digitala signatur

Anders Slättås
Auktoriserad revisor

Jens Malmgren
Föreningsvald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.05.2025 20:03

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 12.05.2025 10:15

DOCUMENT ID:

BJWHAQJbxl

ENVELOPE ID:

SyxLBC7yWee-BJWHAQJbxl

DOCUMENT NAME:

Rev.berättelse Brf Heleneborgsparken gemensam 2024.pdf
3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jens Malmgren jens.malmgren@outlook.com	 Signed Authenticated	12.05.2025 19:34 12.05.2025 19:30	eID Low	Swedish BankID IP: 91.173.10.98
2. ANDERS SLÄTTÅS anders.slattas@jarevision.se	 Signed Authenticated	12.05.2025 20:03 12.05.2025 20:03	eID Low	Swedish BankID IP: 46.246.43.90

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