

Årsredovisning 2024

Brf Heliosparken 2

769633-5756



Välkommen till årsredovisningen för Brf Heliosparken 2

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. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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 2016-12-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-07-01 och nuvarande stadgar registrerades 2016-12-13 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Påsen 13	2020	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2020

Föreningen har 74 bostadsrätter om totalt 5 076 kvm. Byggnadernas totalyta är 6486 kvm.

Styrelsens sammansättning

Magnus Ingemar Bergman	Ordförande
Cecilia Erkers	Styrelseledamot
Johan Sandberg	Styrelseledamot
Linda Martinsson	Styrelseledamot
Per Chytraeus	Suppleant
Kleanthis Anastasiadis	Suppleant

Valberedning

I nuläget finns ingen valberedning eftersom inga anmälde sig till denna syssla.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Benjamin Henriksson Auktoriserad revisor KPMG AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

2024 ● Ventilation åtgärder efter OVK

Planerade underhåll

2025 ● Oljning avskärmningar
Stamspolning

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo
Teknisk förvaltning Alova

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Sjöstadens Västra Sopsug Samfällighetsförening, med en andel på 2%.

Samfälligheten förvaltar sopsugsanläggning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

2024 präglades av hög men sjunkande inflation och räntor, och överlag stigande driftskostnader för föreningen jämfört med 2023. Vid halvårsskiftet lades ett av föreningens bundna lån om vilket medförde kraftigt ökade kostnader för detta lån. Samtidigt valde vi att binda det lån som tidigare låg till rörlig ränta, vilket sänkte kostnaderna för detta lån. Sammantaget blev resultatet ändå högre räntekostnader. Efter samråd med vår ekonomiska förvaltare Nabo så beslutade styrelsen att höja månadsavgifterna i oktober med 5%. Under 2024 amorterades 0,4 miljoner kr på föreningens lån, som vid årsskiftet uppgick till 67,8 miljoner kr, motsvarande 13357 kr/kvm.

Under året arbetade vi tillsammans med grannföreningen Brf Heliosparken 1 för att reda ut gamla kostnader för gemensamhetsanläggningar som Heliosparken 1 har huvudansvar för, såsom soprum, innergård och garage. Dessa delas enligt vissa procentsatser och vidarefaktureras till oss. Gamla utgifter för åren 2021-2024 fakturerades till oss under december 2024 och nu är detta i fas.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 10% och 2024-10-01 med 5%.

Övriga uppgifter

Under 2024 justerades och städades ventilationen som uppföljning på 2023 års OVK. Underhåll med oljning och slipning av spaljeer och annat trä blev inte utfört som planerat under 2024, men kommer ske under våren 2025. I maj kommer slamspolning av avloppen i fastigheten utföras, enligt underhållsplan.

Tillsammans med styrelsen i Brf Heliosparken 1 undersöker vi förutsättningarna för ett eventuellt samgående. I grunden är vi försiktigt positiva eftersom det skulle förenkla det administrativa arbetet ganska mycket och troligen på marginalen sänka kostnaderna. Under 2024 har denna fråga varit vilande och det är oklart när diskussionen tas upp igen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 114 st. Tillkommande medlemmar under året var 21 och avgående medlemmar under året var 19. Vid räkenskapsårets slut fanns det 116 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 16 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 954 329	4 618 664	4 514 961	4 367 962
Resultat efter fin. poster	-2 381 118	-2 372 087	-1 760 072	-1 292 466
Soliditet (%)	84	84	-	84
Yttre fond	543 569	340 529	347 204	144 164
Taxeringsvärde	329 200 000	329 200 000	329 200 000	245 400 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	808	732	715	179
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83	78,1	79,9	20,8
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 357	13 436	13 652	13 869
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 455	10 515	13 652	13 869
Sparande per kvm totalyta, kr	55	52	225	279
Elkostnad per kvm totalyta, kr	38	84	151	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	84	71	84	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	39	29	21	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	162	184	256	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,52	2,36	1,40	0,92
Räntekänslighet (%)	16,70	18,36	19,10	77,39

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.

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 el (totalt 247 352 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Styrelsens bedömning är att vi skapar utrymme för framtida underhållskostnader genom de amorteringar som föreningen gör på lånen. Styrelsens bedömning är att föreningens byggnad är i mycket gott skick och värdebeständig under överskådlig tid givet att underhåll utförs enligt plan. Vi ser även en möjlighet framöver att öka de ordinarie amorteringarna. Under 2024 hade föreningen ett negativt kassaflöde. Vi bedömer att detta dels berodde på kostnaden för installation av ChargeNode laddstationer i hela garaget, dels på att vi blev fakturerade av Brf Heliosparken 1 för gamla kostnader för gemensamhetsanläggningar för åren 2021-2023, men även dels på kontinuerligt ökade kostnader. Därför beslutade styrelsen att höja avgifterna med 10% från och med juni 2025.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	373 664 000	-	-	373 664 000
Upplåtelseavgifter	1 399 855	-	-	1 399 855
Fond, yttre underhåll	340 529	-	203 040	543 569
Balanserat resultat	-3 656 772	-2 372 087	-203 040	-6 231 899
Årets resultat	-2 372 087	2 372 087	-2 381 118	-2 381 118
Eget kapital	369 375 525	0	-2 381 118	366 994 407

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Ansamlad förlust	-6 231 899
Årets förlust	-2 381 118
Totalt	-8 613 017

Styrelsen föreslår att ansamlade förlusten disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	203 040
Att från yttre fond i anspråk ta	-4 012
Balanseras i ny räkning	-8 812 045
	-8 613 017

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	4 954 329	4 618 664
Övriga rörelseintäkter	3	-7	139 019
Summa rörelseintäkter		4 954 322	4 757 683
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 507 264	-2 433 848
Övriga externa kostnader	9	-252 250	-231 250
Personalkostnader	10	-138 019	-150 603
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 733 804	-2 709 528
Summa rörelsekostnader		-5 631 336	-5 525 229
RÖRELSERESULTAT		-677 015	-767 547
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 952	16 347
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 714 056	-1 620 887
Summa finansiella poster		-1 704 104	-1 604 540
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 381 118	-2 372 087
ÅRETS RESULTAT		-2 381 118	-2 372 087

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	433 989 452	436 723 256
Pågående projekt		289 856	10 456
Summa materiella anläggningstillgångar		434 279 308	436 733 712
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		434 279 308	436 733 712
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		56 800	66 609
Övriga fordringar	13	1 263 825	2 212 924
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	240 917	178 489
Summa kortfristiga fordringar		1 561 542	2 458 022
Kassa och bank			
Kassa och bank		61 209	62 459
Summa kassa och bank		61 209	62 459
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 622 752	2 520 481
SUMMA TILLGÅNGAR		435 902 060	439 254 193

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		375 063 855	375 063 855
Fond för yttre underhåll		543 569	340 529
Summa bundet eget kapital		375 607 424	375 404 384
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 231 899	-3 656 772
Årets resultat		-2 381 118	-2 372 087
Summa fritt eget kapital		-8 613 017	-6 028 859
SUMMA EGET KAPITAL		366 994 407	369 375 525
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	50 625 000	51 225 000
Summa långfristiga skulder		50 625 000	51 225 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		17 175 000	16 975 000
Leverantörsskulder		93 057	449 542
Skatteskulder		144 000	144 000
Övriga kortfristiga skulder		-129 811	114 489
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 000 407	970 637
Summa kortfristiga skulder		18 282 653	18 653 668
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		435 902 060	439 254 193

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-677 015	-767 547
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 733 804	2 709 528
	2 056 789	1 941 981
Erhållen ränta	9 952	16 347
Erlagd ränta	-1 708 866	-1 558 920
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	357 876	399 408
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	23 074	1 850 930
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-576 205	521 956
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-195 255	2 772 294
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-279 400	-253 202
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-279 400	-253 202
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-400 000	-1 100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-400 000	-1 100 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-874 655	1 419 092
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 189 226	770 134
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 314 571	2 189 226

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Heliosparken 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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 %
Fastighetsförbättringar	10 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	3 599 796	3 232 152
Hysesintäkter, p-platser	802 033	842 464
Hysesintäkter, lokaler	49 200	21 871
Kabel-TV/Bredband	176 712	176 712
El	325 849	345 465
Övriga intäkter	739	0
Summa	4 954 329	4 618 664

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-7	-6
Elprisstöd	0	139 024
Summa	-7	139 019

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	93 614	128 411
Fastskötsel/städ tjänster	45 815	104 412
Besiktning och service	303 686	106 445
Städning	36 654	0
Trädgårdsarbete	2 098	0
Övrigt	36 444	5 888
Snöskottning	10 503	13 284
Summa	528 814	358 440

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	1 059	799
Bostäder	0	1 906
Trapphus/port/entr	11 673	11 235
Källarutrymmen	0	4 244
Soprum/miljöanläggning	3 065	2 940
Dörrar och lås/porttele	22 256	6 784
Övriga gemensamma utrymmen	0	198 298
VA	2 883	0
Ventilation	10 880	20 382
Hissar	27 680	24 200
Garage och p-platser	44 627	115 363
Försäkringsärende/vattenskada	0	5 525
Reparation p.g.a. skadegörelse	0	15 756
Temp. rep und eller projekt	234 237	0
Summa	358 359	407 432

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Bostäder VVS	4 012	0
Summa	4 012	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Elkostnader tidigare år	75 379	0
Fastighetsel	247 352	546 195
Uppvärmning	545 233	461 947
Vatten	255 788	185 094
Sophämtning	89 730	82 116
Summa	1 213 482	1 275 352

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Sophämningskostnader tidigare år	20 336	0
Fastighetsförsäkringar	86 874	75 108
Övrigt	53 139	28 801
Bredband	0	161 184
Bredband/Kabeltv	167 097	0
Arvode teknisk förvaltning	3 150	1 531
Fastighetsskatt	72 000	126 000
Summa	402 596	392 624

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	69 465	53 928
Juridiska kostnader	43 360	0
Revisionsarvoden	40 625	33 750
Ekonomisk förvaltning	98 800	96 072
Konsultkostnader	0	47 500
Summa	252 250	231 250

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	105 024	114 600
Sociala avgifter	32 995	36 003
Summa	138 019	150 603

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader	0	877
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 714 056	1 620 010
Summa	1 714 056	1 620 887

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	446 206 601	445 963 855
Årets inköp	0	242 746
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	446 206 601	446 206 601
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 483 345	-6 773 817
Årets avskrivning	-2 733 804	-2 709 528
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 217 149	-9 483 345
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	433 989 452	436 723 256
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>175 011 275</i>	<i>175 011 275</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	184 200 000	184 200 000
Taxeringsvärde mark	145 000 000	145 000 000
Summa	329 200 000	329 200 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	188	74 471
Övriga fordringar	4 876	6 286
Nabo Klientmedelskonto	972 779	1 132 420
Borgo	280 582	994 347
Skuld till hyresg.& kund	5 400	5 400
Summa	1 263 825	2 212 924

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	50 486	18 054
El	65 518	0
Försäkringspremier	97 776	94 195
Bredband	0	40 296
Förvaltning	27 137	25 944
Summa	240 917	178 489

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2025-06-30	3,37 %	16 875 000	16 975 000
Stadshypotek	2028-06-30	3,02 %	17 575 000	17 675 000
Stadshypotek	2026-06-30	1,02 %	17 575 000	17 675 000
Stadshypotek	2027-06-30	3,18 %	15 775 000	15 875 000
Summa			67 800 000	68 200 000
Varav kortfristig del			17 175 000	16 975 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 65 800 000 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	65 000	56 350
El	32 755	34 673
Uppvärmning	62 757	70 684
Utgiftsräntor	340 621	335 431
Vatten	39 927	26 526
Löner	5 751	5 751
Sociala avgifter	19 512	19 512
Förutbetalda avgifter/hyror	394 084	381 710
Beräknat revisionsarvode	40 000	40 000
Summa	1 000 407	970 637

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	70 900 000	70 900 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

I samordning med Brf Heliosparken 1 höjs avgifterna för parkering i garaget till 2000 kr per månad i april 2025.

Underskrifter

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

Stockholm

Cecilia Erkers
Styrelseledamot

Johan Sandberg
Styrelseledamot

Linda Martinsson
Styrelseledamot

Magnus Ingemar Bergman
Ordförande

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

KPMG AB
Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.06.2025 11:50

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 24.06.2025 08:39

DOCUMENT ID:

SyNWXdTPVee

ENVELOPE ID:

S1gZ7_TDEge-SyNWXdTPVee

DOCUMENT NAME:

Brf Heliosparken 2, 769633-5756 - Årsredovisning 2024.
pdf

18 pages

SHA-512:

0d26176d33dd0727eec6638eba524a308d0ded23b5202
7a37b9be05c60c2295ac1a87114c015c6b38ab44c3771
c8374512a5baa5c1933c36911303b300ff8dff

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. Magnus Ingemar Bergman mbergman78@gmail.com	 Signed Authenticated	24.06.2025 10:26 24.06.2025 10:25	eID Low	Swedish BankID IP: 195.198.85.4
2. Johan Sandberg johsan14@gmail.com	 Signed Authenticated	24.06.2025 10:43 24.06.2025 10:32	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.13.121
3. CECILIA ERKERS ceciliaerkers@gmail.com	 Signed Authenticated	24.06.2025 10:54 24.06.2025 10:54	eID Low	Swedish BankID IP: 89.253.70.59
4. LINDA MARTINSSON linda.lundstrom86@gmail.com	 Signed Authenticated	24.06.2025 10:58 24.06.2025 10:58	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.117.244
5. MATS BENJAMIN HENRIKSSON benjamin.henriksson@kpmg.se	 Signed Authenticated	24.06.2025 11:50 24.06.2025 11:00	eID Low	Swedish BankID IP: 195.84.56.2

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Heliosparken 2, org. nr 769633-5756

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Heliosparken 2 för år 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 31 december 2024 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 den 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. Den 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 Bostadsrättsföreningen Heliosparken 2 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 fortlopande 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 vi 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 vår 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.

Umeå den

KPMG AB

Benjamin Henriksson

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.06.2025 11:51

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 24.06.2025 08:39

DOCUMENT ID:

rkWbXOpD4ge

ENVELOPE ID:

Skb706PNxx-rkWbXOpD4ge

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Utkast.pdf

2 pages

SHA-512:

109fdf05a6b942cc12400188958b48fd9e895f65245122
3c1133767edfb6f54ffb8c51ea28af8b00636c1a454eadfb
1ed4fe3e809da066c58900b621037a1adb

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATS BENJAMIN HENRI KSSON	Signed	24.06.2025 11:51	eID	Swedish BankID
benjamin.henriksson@kpmg.se	Authenticated	24.06.2025 11:51	Low	IP: 195.84.56.2

* 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

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