

# Årsredovisning 2021

BRF HELIOSPARKEN 1

769633-0260



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF HELIOSPARKEN 1

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

## INNEHÅLL:

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



# 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.

## 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 REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2016-10-13.

### SÄTE

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

Föreningen har 95 bostadsrätter om totalt 7 737 kvm och 4 lokaler om 275 kvm.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Tristan Okkonen	Ordförande
Kimmo Jalmari Rantanen	Styrelseledamot
Patrick Holm	Styrelseledamot
Raimund Schäffler	Styrelseledamot
Vincent Lecoanet	Styrelseledamot

### FIRMATECKNING

2 i förening av styrelseledarmöterna

### REVISORER

Benjamin Henriksson    Auktoriserad revisor    KPMG AB

## STYRELSEMÖTEN

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

## AVTAL MED LEVERANTÖRER

Avtal med Nabo för ekonomisk förvaltning och Alova Fastighetstekning för förvaltning och underhåll av Fastigheten och gemensamhets ytorna.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

## EKONOMI

Föreningen följer den av Skanska upprättade ekonomiska planen.

Under verksamhetsåret 2021 ändrades debiteringsmodell för elförbrukning från fast avgift / lgh till att varje brukare debiteras

för förbrukad mängd.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 169 st. Vid räkenskapsårets slut fanns det 169 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020
Nettoomsättning	7 549 219	6 037 089
Resultat efter fin. poster	-1 274 669	-1 299 761
Soliditet, %	82	82

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	550 870 500	-	-	550 870 500
Upplåtelseavgifter	2 589 170	-	-	2 589 170
Fond, yttre underhåll	52 581	-	-	52 581
Balanserat resultat	0	-1 299 761	-	-1 299 761
Årets resultat	-1 299 761	1 299 761	-1 274 669	-1 274 669
<b>Eget kapital</b>	<b>552 212 490</b>	<b>0</b>	<b>-1 274 669</b>	<b>550 937 820</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 299 761
Årets resultat	-1 274 669
<b>Totalt</b>	<b>-2 574 431</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	232 110
Att från yttre fond i anspråk ta	-52 581
Balanseras i ny räkning	-2 753 960
	<b>-2 574 431</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		7 549 219	6 037 090
Rörelseintäkter		87 636	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 636 855</b>	<b>6 037 090</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-6	-3 054 463	-2 327 918
Övriga externa kostnader	7	-285 902	-6 234
Personalkostnader	8	-208 786	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 070 250	-3 731 063
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 619 401</b>	<b>-6 065 214</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>17 455</b>	<b>-28 124</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 292 124	-1 271 637
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 292 124</b>	<b>-1 271 637</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 274 669</b>	<b>-1 299 761</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 274 669</b>	<b>-1 299 761</b>

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	9	666 463 688	670 533 938
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>666 463 688</b>	<b>670 533 938</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>666 463 688</b>	<b>670 533 938</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		94 396	10 949
Övriga fordringar	10	2 529 228	2 168 407
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		635 257	99 411
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 258 881</b>	<b>2 278 767</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		4 919 003	1 882 598
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 919 003</b>	<b>1 882 598</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>8 177 884</b>	<b>4 161 365</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>674 641 572</b>	<b>674 695 303</b>



# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		553 459 670	553 459 670
Fond för yttre underhåll		52 581	52 581
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>553 512 251</b>	<b>553 512 251</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 299 761	0
Årets resultat		-1 274 669	-1 299 761
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 574 431</b>	<b>-1 299 761</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>550 937 820</b>	<b>552 212 490</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	118 500 150	88 800 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>118 500 150</b>	<b>88 800 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		800 000	31 300 000
Leverantörsskulder		741 539	386 003
Skatteskulder		11 596	974 275
Övriga kortfristiga skulder		2 492 266	261 076
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 158 201	761 459
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 203 601</b>	<b>33 682 813</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>674 641 572</b>	<b>674 695 303</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Heliosparken 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### **Redovisning av intäkter**

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

### **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 %
---------	-----

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.

### **Fastighetsavgift och fastighetsskatt**

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### **Fastighetslån**

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

### **Drifts- och övriga externa kostnader**

En omklassificering av kostnader har skett mellan rubrikerna drifts- och övriga externa kostnader under 2021. Jämförelsesiffror från 2020 skiljer sig något från årsredovisningen 2020. En del kostnader som tidigare har klassificerats som driftskostnader har under år 2021 omklassificerats till övriga externa kostnader.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Försäkringsersättning	73 128	0
Hysesintäkter, bredband/internet/kabel-TV	226 860	193 577
Hysesintäkter, el	576 668	504 915
Hysesintäkter, förråd	9 250	1 000
Hysesintäkter, garage	1 152 312	952 846
Hysesintäkter, lokaler	670 113	262 075
Hysesrabatt	-27 667	-108 760
Årsavgifter, bostäder	4 910 007	4 190 624
Övriga intäkter	46 185	40 815
<b>Summa</b>	<b>7 636 855</b>	<b>6 037 090</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	12 469	0
Brandskydd	45 543	65 986
Fastighetsskötsel	61 664	47 376
Hiss serviceavtal	3 349	0
Larm och bevakning	28 622	45 897
Snöskottning och sandupptagning	25 170	18 599
Städning	14 375	0
Trädgårdsarbete	29 469	0
Övrigt	4 807	0
<b>Summa</b>	<b>225 468</b>	<b>177 859</b>

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Försäkringsskador	94 385	75 211
Löpande reparation och underhåll	336 960	179 107
<b>Summa</b>	<b>431 345</b>	<b>254 318</b>

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	902 004	461 392
Sophämtning	39 151	33 069
Uppvärmning	499 061	442 193
Vatten	122 583	107 747
<b>Summa</b>	<b>1 562 799</b>	<b>1 044 401</b>

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	226 759	208 048
Ekonomisk förvaltning	0	106 625
Fastighetsförsäkringar	84 414	71 205
Fastighetsskatt	139 040	127 263
Samfällighet	120 500	128 141
Teknisk förvaltning	264 138	173 067
Övriga förvaltningskostnader	0	23 918
Övriga kostnader	0	13 073
<b>Summa</b>	<b>834 851</b>	<b>851 340</b>

En omklassificering av kostnader har skett mellan rubrikerna drifts- och övriga externa kostnader under 2021. En del kostnader som tidigare har klassificerats som driftskostnader har istället klassificerats till övriga externa kostnader.

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Ekonomisk förvaltning	113 282	0
Förbrukningsinventarier	10 919	0
Revisionsarvoden	72 000	0
Styr.möte/stämman/städdag	23 263	0
Trivselåtgärder	12 107	0
Övriga förvaltningskostnader	33 397	0
Övriga kostnader	20 935	6 234
<b>Summa</b>	<b>285 902</b>	<b>6 234</b>

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Sociala avgifter	48 786	0
Styrelsearvoden	160 000	0
<b>Summa</b>	<b>208 786</b>	<b>0</b>

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	674 265 000	661 465 000
Omföring enligt RedU9	0	12 800 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>674 265 000</b>	<b>674 265 000</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-3 731 063	0
Årets avskrivning	-4 070 250	-3 731 063
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-7 801 313</b>	<b>-3 731 063</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>666 463 688</b>	<b>670 533 938</b>
I utgående restvärde ingår mark med	267 240 000	267 240 000
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	217 200 000	217 200 000
Taxeringsvärde mark	153 704 000	153 704 000
<b>Summa</b>	<b>370 904 000</b>	<b>370 904 000</b>

NOT 10, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Avräkningskonto Skanska Sverige AB	1 122 597	1 122 597
Nabo Klientmedelskonto	1 280 002	0
Redovisningsmedel Skanska Sverige AB	94 148	94 148
Övriga fordringar	32 480	951 662
<b>Summa</b>	<b>2 529 228</b>	<b>2 168 407</b>

NOT 11, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Nästa års amortering
SEB	2024-07-28	0,50 %	30 500 000	200 000
SEB	2023-02-28	1,05 %	29 600 050	200 000
SEB	2026-02-28	1,37 %	29 600 050	200 000
SEB	2025-02-28	1,28 %	29 600 050	200 000
<b>Summa</b>			<b>119 300 150</b>	<b>800 000</b>
Varav kortfristig del			800 000	

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

NOT 12, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	120 900 000	121 900 000
<b>Summa</b>	<b>120 900 000</b>	<b>121 900 000</b>

## Underskrifter

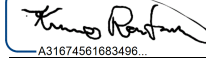
\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

DocuSigned by:

  
EECEA03E70844BA

Tristan Okkonen  
Ordförande

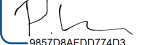
DocuSigned by:

  
A31674561683496...

KR

Kimmo Jalmari Rantanen  
Styrelseledamot

DocuSigned by:

  
9857D8AEDD74D3

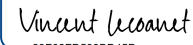
Patrick Holm  
Styrelseledamot

DocuSigned by:

  
A9B6FA415CE24E3...

Raimund Schäffler  
Styrelseledamot

DocuSigned by:

  
23F62FD5939D45D...

Vincent Lecoanet  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

DocuSigned by:

  
E59FBAC00892488...

KPMG AB  
Benjamin Henriksson  
Auktoriserad revisor