



BRF
HELIOSPARKEN 1

Information till bostadsrättsinnehavare och mäklare

Uppdaterad December 2024

Generell information om föreningen:

- Registreringsdatum 2016-10-13.
- Första inflyttning i fastigheten skedde hösten 2019.
- Organisationsnummer: 769633-0260
- Postadress: Nabo 115882, Fe 617, 107 76 Stockholm
- BRF Heliosparken 1 finns på adresserna Heliosgatan 11, Virkesvägen 9J, Virkesvägen 9G, Virkesvägen 9E. Postadress före boende är 120 78 Stockholm.
- E-mail till styrelsen: Styrelsen@heliosparken.se
- Styrelsen består av minst tre och max fem ledamöter samt en till fyra suppleanter.
- Verksamhetsåret är detsamma som kalenderåret
- Årsmöte sker i maj varje år för att en ny styrelse ska vara tillsatt senast 1 juni och kunna arbeta tillsammans under 12 månader.
- Föreningen tillåter i normalfallet ej juridiska personer
- Fastighetsförsäkring finns förnärvarande via Brandkontoret.
 - Bostadsrättsförsäkring ska tecknas av den boende
- Informationshantering
 - Boappa – styrelsen informerar boende genom Boappa där även boende har möjlighet att kontakta varandra
- Ekonomisk förvaltning sker för närvarande via Nabo, Ekonomiska ärenden hanteras via www.nabo.se
- Teknisk förvaltning sker för närvarande via Alova, Teknisk felanmälan sker via www.alova.se

Information om fastigheten:

- Fastigheten är Svanenmärkt vilket medför att många banker erbjuder "grönt bolån"
- Föreningen består av 95 lägenheter som har balkong/uteplats samt tillhörande förråd.
- Föreningen har ingen gemensam tvättstuga. Alla lägenheter var vid byggnationen utrustade med tvätt och torkmaskiner
- Föreningen har 4 kommersiella lokaler som hyrs ut för affärsverksamhet som ger ett bra tillskott.
- Föreningen har 52 parkeringsplatser för bil
 - Samtliga utrustade med laddningsmöjligheter med ChargeNode där hyresgästen debiteras via eget konto.
 - Kön till parkeringsplats är ofta lång (ca 8-12 väntande). Exakt kötid kan ej uppges då det beror på omsättning av lägenheter med tillhörande parkeringsplats.
 - Nabo hanterar kön för parkeringsplatser och det är den boendes ansvar att med hjälp av Alova se till att denne har tagg som kan öppna garaget.
- De finns 9 parkeringsplatser för MC.
 - För närvarande ingen kö.
- Sopnedkast med sopsug finns för plast, matavfall och hushållsavfall
- I föreningen finns rum för återvinning
- I föreningen finns speciella förvaringsrum för cyklar och barnvagnar
- Fastigheten har fjärrvärme
- El handlas upp centralt av föreningen. Lägenheters förbrukning debiteras boende efter förbrukning till självkostnadspris. Boende har därför inget eget el-abonnemang.
- Föreningen har ett samägande i form av gemensamhetsanläggningar tillsammans med BRF Heliosparken 2, Brf Vävaren, Brf Spinnaren samt Unity. Dessa är bl.a. garage och ytor kring fastigheten. Kostnaden för dessa fördelas mellan ägarna.



BRF
HELIOSPARKEN 1

Ekonomisk information

- Målet är att budgeten fastställs senast under november månad varje år. I detta beslut ingår kommande årets amorteringar och avgifter för boende.
- Det sker ett aktivt arbete att minska föreningens driftkostnader och se över större avtal efter de senaste årens höga inflation.
- Föreningen har som huvudmål att vara lägre belånad än motsvarande föreningar i Hammarby Sjöstad samt ha avgifter som är lika eller mindre än motsvarande lägenheter i Hammarby Sjöstad. Detta för att skapa ett så högt värde som möjligt för fastigheten i framtiden.
 - Amortering av banklån är ett prioriterat mål för att säkerställa lägre räntekostnad, högre kreditvärdighet samt högre värdering av fastighet/lägenheter.
 - Målet är att amortera enligt bankens rekommendationer om ca 2% av det totala lånet.
 - Amorteringen är beräknad utifrån:
 - Årlig kostnad från underhållsplan på 1,55 MSEK (Föreningen följer strikt en underhållsplan upprättad av expert som löper under 60 år)
 - En reell amortering enligt ursprunglig ekonomisk plan på 0,4-0,8 MSEK per år.
 - Det planeras inga investeringar i nuläget och det finns inget renoveringsbehov de närmsta 5-7 åren.
 - Kassa
 - Ett mål är att ha ett litet positivt kassaflöde varje år. Under en kortare period kan ett litet negativt kassaflöde tillåtas så länge det finns en plan på att inte långsiktigt påverka kassan
 - Kassan skall dimensioneras att klara av ca 3 månaders löpande utgifter inkluderat räntor och amorteringar. Överskjutande kapital placeras på räntebärande konto men kan även komma att användas till extraamorteringar av föreningens lån.
 - Kassan är för närvarande god.
 - Lån
 - Finns idag i en bank SEB fördelat på fem olika lån med löptider fram till 2025 respektive 2026. Nya bindningstider är idag inte beslutade.
 - Höjning av avgifter:
 - Avgifterna höjdes med 4% 1 januari 2024.
 - Från 1 januari 2025 är en avgiftshöjning fastställd till 6%.
 - Nuvarande styrelse har tagit ett inriktningsbeslut att även 2026 höja avgifterna med 6% baserat på en långsiktig ekonomisk prognos för föreningen.



BRF
HELIOSPARKEN 1

Information for tenant and brokers

Updated December 2024

General information about the association:

- Date for registration 10/13/2016.
- The first occupancy of the property took place in the autumn of 2019.
- Organisation number: 769633-0260
- Postaddress: Nabo 115882, Fe 617, 107 76 Stockholm
- BRF Heliosparken 1 is located at the addresses Heliosgatan 11, Virkesvägen 9J, Virkesvägen 9G, Virkesvägen 9E. The postal address before accommodation is 120 78 Stockholm.
- E-mail to the board: Styrelsen@heliosparken.se
- The Board of Directors consists of a minimum of three and a maximum of five members and one to four deputies.
- The financial year is the same as the calendar year
- The annual meeting takes place in May each year so that a new board can be appointed no later than June 1 and be able to work together for 12 months.
- The association normally does not allow legal occupants (companies)
- Property insurance is currently available through Brandkontoret.
 - Bostadsrättsförsäkring must be taken out by the resident
- Information management
 - Boappa – the board informs residents through Boappa, where residents also can contact each other
- Financial management is currently done via Nabo, Financial matters are handled via www.nabo.se
- Technical management is currently done via Alova, Technical fault reporting is done via www.alova.se

Property information:

- The property is Nordic Swan Ecolabelled, which means that many banks offer "green mortgages"
- The association consists of 95 apartments that have a balcony/patio and associated storage.
- The association does not have a shared laundry room. All apartments were equipped with washing and drying machines at the time of construction
- The association has 4 commercial premises that are rented out for business activities that provide a good addition.
- The association has 52 parking spaces for cars
 - All of them are equipped with charging facilities with ChargeNode where the tenant is charged via their own account.
 - The queue for a parking space is often long (about 8-12 waiting). The exact queue time cannot be stated as it depends on the turnover of apartments with associated parking space.
 - Nabo manages the queue for parking spaces and it is the resident's responsibility to ensure that they have a tag that can open the garage with the help of Alova.
- There are 9 parking spaces for motorcycles.
 - At the moment, there was no queue.
- Garbage chutes with vacuum waste are available for plastic, food waste and household waste
- In the association there is room for recycling
- In the association there are special storage rooms for bicycles and prams
- The property has district heating



BRF HELIOSPARKEN 1

- Electricity is procured centrally by the association. The consumption of apartments is charged to residents according to consumption at cost price. Residents therefore do not have their own electricity subscription.
- The association has a joint ownership in the form of joint facilities together with BRF Heliosparken 2, Brf Vävaren, Brf Spinnaren and Unity. These include garages and areas around the property. The cost of these is divided between the owners.

Financial information

- The goal is that the budget is established no later than November each year. This decision includes the coming year's amortizations and fees for housing.
- Active work is being done to reduce the association's operating costs and review major agreements after the high inflation of recent years.
- The association's main goal is to be less leveraged than corresponding associations in Hammarby Sjöstad and to have fees that are equal to or less than corresponding apartments in Hammarby Sjöstad. This is to create as high a value as possible for the property in the future.
 - Amortization of bank loans is a prioritized goal to ensure lower interest costs, higher credit ratings and higher valuation of property/apartments.
 - The goal is to amortize according to the bank's recommendations of about 2% of the total loan.
 - The amortization is calculated based on:
 - Annual cost from maintenance plan of SEK 1.55 million (The association strictly follows a maintenance plan drawn up by an expert who runs for 60 years)
 - A real amortization according to the original financial plan of SEK 0.4-0.8 million per year.
- No investments are planned at the moment and there is no need for renovation for the next 5-7 years.
- Notice
 - One goal is to have a small positive cash flow every year. For a shorter period, a small negative cash flow may be allowed as long as there is a plan not to affect the cash flow in the long term
 - The fund must be dimensioned to handle about 3 months' current expenses including interest and amortization. Excess capital is placed in an interest-bearing account but may also be used for extra repayments of the association's loans.
 - Cash is currently good.
- Loan
 - Currently available in one bank SEB divided into five different loans with maturities until 2025 and 2026 respectively. New binding periods have not yet been decided.
- Increase in fees:
 - The fees were increased by 4% on January 1, 2024.
 - From 1 January 2025, a fee increase is set at 6%.
 - The current board has made a policy decision to increase fees by 6% in 2026 as well, based on a long-term financial forecast for the association.