

Årsredovisning
för
Brf Heliosparken 1

769633-0260

Räkenskapsåret

2019

Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Underskrifter	10

Föreningens ekonomiska förvaltare



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Heliosparken 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.
Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 2)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/eller lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Fakta om föreningen

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2018-12-20 och dess stadgar registrerades hos Bolagsverket 2016-10-13.

Styrelsens säte: Stockholms Län, Stockholm Kommun

Föreningen äger byggnad och mark med beteckningen Påsen 14, Stockholms Kommun. Föreningens gatuadresser är Heliosgatan 11 och Virkesvägen 9 E,G och J, 120 78 Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Föreningen är ännu inte momsregistrerad.

Slutmöte ägde rum 2019-12-16. Entreprenaden godkändes. Garantitiden löper t o m 2024-12-16. Undantagna delar är lokaler samt gemensamhetsanläggningar.

Föreningens styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Jan-Erik Fransson	Ordförande	2020
Göran Svanström	Ledamot	2020
Johan Alenius	Ledamot	2020
Madelene Örn	Suppleant	2020

Samtliga ledamöter och suppleanter kan endast väljas upp till 1 år med nuvarande stadgar. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 6 protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisor

Auktoriserad revisor – KPMG, Jan-Ove Brandt.

Valberedning

Styrelsen agerar valberedning

Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Etcon Fastighetsteknik AB har svarat för den tekniska förvaltningen.

Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Påsen 14 med en tomtareal om 5 062 kvm. Marken innehas med äganderätt. Värdeår för fastighetsbeskattning är beräknad till 2019. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader och mark.

Fastigheten består av en byggnad innefattande fyra trapphus med totalt 95 bostadslägenheter samt fyra lokaler. Samtliga bostadslägenheter upplåtes med bostadsrätt. Total bostadsarea är 7 737 kvm. Lokalarean exklusive garage är 275 kvm.

Lägenhetsfördelning

19 stycken 1 rum och kök
15 stycken 2 rum och kök
3 stycken 3 rum och kök
54 stycken 4 rum och kök
4 stycken 5 rum och kök

Föreningens fastighet Påsen 14 deltar i följande gemensamhetsanläggningar:

Mårtensdal ga:1, sopsug
Påsen ga:1, garage
Påsen ga:2, infart till garage
Påsen ga:3, innergård
Påsen ga:4, delat utrymme (gata)
Påsen ga:5, miljörum och cykelrum (endast cykelrum vid trapphus 4 ingår)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-05-28. 11 medlemmar var närvarande och 7 lägenheter var representerade.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Föreningens slutliga lån utbetalades av SEB den 3 februari 2020. Lånefördelning enligt följande.

Belopp	Bindningstid	Räntesats	Amortering
30 900 000 kr	3 månader	0,97 %	200 000 kr per år
30 000 000 kr	3 år	1,05 %	200 000 kr per år
30 000 000 kr	5 år	1,28 %	200 000 kr per år
30 000 000 kr	6 år	1,37 %	200 000 kr per år

Föreningen har kommit överens med Skanska Sverige AB att avräkningsdag ska vara den 1 februari 2020.

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 115 st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.
Under året har det skett 37 överlåtelse.

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp, pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp och avgift vid andrahandsupplåtelse = 10 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2020 är 47 300 kr (år 2019, 46 500 kr).

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser och upplåtelse	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 658 275	0	0
Inbetalda insatser och upplåtelse	404 255 477		
Årets resultat			0
Belopp vid årets utgång	410 913 752	0	0

Resultaträkning

Not
1

2019-01-01
-2019-12-31

2018-01-01
-2018-12-31

Summa rörelseintäkter	0	0
Summa rörelsekostnader	0	0
Årets resultat	0	0

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	2	661 465 000	597 440 000
Summa materiella anläggningstillgångar		661 465 000	597 440 000

Summa anläggningstillgångar		661 465 000	597 440 000
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	3	405 578 608	10 794 099
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 700	0
Summa kortfristiga fordringar		405 587 308	10 794 099

Kassa och bank

Kassa och bank	4	902 709	0
Summa kassa och bank		902 709	0

Summa omsättningstillgångar		406 490 017	10 794 099
------------------------------------	--	--------------------	-------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		1 067 955 017	608 234 099
-------------------------	--	----------------------	--------------------

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser och upplåtelser

410 913 752

6 658 275

Summa bundet eget kapital

410 913 752

6 658 275

Summa eget kapital

410 913 752

6 658 275

Kortfristiga skulder

Byggnadskreditiv

5

605 736 091

584 175 824

Leverantörsskulder

484 599

17 400 000

Skatteskulder

665 900

0

Övriga skulder

6

49 877 432

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

7

277 243

0

Summa kortfristiga skulder

657 041 265

601 575 824

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 067 955 017

608 234 099

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag* (K2).

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker på basis av föreningens stadgar senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvm bostadsarea. Reglering av den delen av avgiften som avser avsättning till föreningens reparationsfond samt likviditetstillskott regleras i slutavräkning per avräkningsdagen.

Anställda och personalkostnader

Föreningen har under verksamhetsåret inte haft några anställda och några löner och ersättningar har inte utbetalts.

Not 2 Byggnader och mark

Föreningen äger fastigheten Påsen 14 i Stockholms kommun.

	2019-12-31	2018-12-31
Förvärv	82 112 968	82 112 968
Omföring enligt RedU9	185 127 032	185 127 032
Pågående nybyggnad	394 225 000	330 200 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnad	661 465 000	597 440 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	661 465 000	597 440 000

Not 3 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkningskonto Skanska Sverige AB	0	10 135 824
Redovisningsmedel Skanska Sverige AB	404 913 230	658 275
Övrigt	665 378	0
Summa	405 578 608	10 794 099

Not 4 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
SEB, transaktionskonto	902 709	0
Summa	902 709	0

Not 5 Byggnadskreditiv

	2019-12-31	2018-12-31
Byggnadskreditiv	605 736 091	584 175 824
Summa	605 736 091	584 175 824

Limit 620 000 000 kronor.

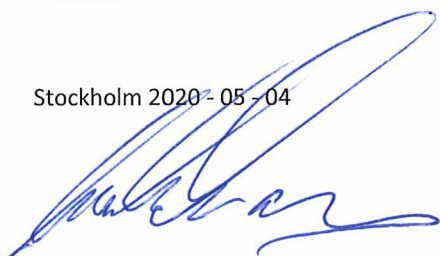
Not 6 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkningskonto Skanska Sverige AB	49 877 432	0
Summa	49 877 432	0

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
El	10 742	0
Hyror och avgifter	258 861	0
Övrigt	7 641	0
Summa	277 244	0

Stockholm 2020-05-04



Jan-Erik Fransson
Ordförande



Göran Svanström
Ledamot



Johan Alenius
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 15 juni 2020*
KPMG AB



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Heliosparken 1, org. nr 769633-0260

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Heliosparken 1 för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat 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 utvärderar, 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. 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 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

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Heliosparken 1 för år 2019.

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

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 vårt uttalande.

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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Solna den 15/6 2020

KPMG AB

Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor