

# Årsredovisning 2022

BRF HELIOSPARKEN 1

769633-0260



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF HELIOSPARKEN 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## 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	Styrelseledamot
Kimmo Jalmari Rantanen	Styrelseledamot
Patrick Holm	Styrelseledamot
Junior Naukkarinen	Styrelseledamot
Vincent Lecoanet	Ordförande
Per Nordström	Suppleant, agerande styrelseledamot åt Junior Naukkarinen

### FIRMATECKNING

2 i förening av styrelseledarmöterna

### REVISORER

Benjamin Henriksson Auktoriserad revisor KPMG AB

## STYRELSEMÖTEN

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 st 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.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 169 st. Tillkommande medlemmar under året var 25 och avgående medlemmar under året var 22. Vid räkenskapsårets slut fanns det 172 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelser.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020
Nettoomsättning	7 481 752	7 549 219	6 037 089
Resultat efter fin. poster	-1 751 338	-1 274 669	-1 299 761
Soliditet, %	82	82	82

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	550 870 500	-	-	550 870 500
Upplåtelseavgifter	2 589 170	-	-	2 589 170
Fond, yttre underhåll	52 581	-	179 529	232 110
Balanserat resultat	-1 299 761	-1 274 669	-179 529	-2 753 960
Årets resultat	-1 274 669	1 274 669	-1 751 338	-1 751 338
<b>Eget kapital</b>	<b>550 937 820</b>	<b>0</b>	<b>-1 751 338</b>	<b>549 186 483</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 753 960
Årets resultat	-1 751 338
<b>Totalt</b>	<b>-4 505 297</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	1 551 320
Att från yttre fond i anspråk ta	-84 700
Balanseras i ny räkning	-5 971 917
	<b>-4 505 297</b>

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

# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		7 481 752	7 549 196
Rörelseintäkter		12 254	87 659
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 494 006</b>	<b>7 636 855</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-6	-3 370 257	-3 054 463
Övriga externa kostnader	7	-376 762	-285 902
Personalkostnader	8	-188 306	-208 786
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 070 256	-4 070 250
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 005 581</b>	<b>-7 619 401</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-511 575</b>	<b>17 455</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 858	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 244 620	-1 292 124
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 239 762</b>	<b>-1 292 124</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 751 338</b>	<b>-1 274 669</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 751 338</b>	<b>-1 274 669</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	9	662 393 432	666 463 688
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>662 393 432</b>	<b>666 463 688</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
		<b>662 393 432</b>	<b>666 463 688</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		71 916	94 396
Övriga fordringar	10	269 345	2 529 228
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		210 123	635 257
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>551 384</b>	<b>3 258 881</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		6 828 727	4 919 003
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 828 727</b>	<b>4 919 003</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
		<b>7 380 111</b>	<b>8 177 884</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>			
		<b>669 773 542</b>	<b>674 641 572</b>



# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<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		232 110	52 581
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>553 691 780</b>	<b>553 512 251</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 753 960	-1 299 761
Årets resultat		-1 751 338	-1 274 669
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 505 297</b>	<b>-2 574 431</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>549 186 483</b>	<b>550 937 820</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	117 700 000	118 500 150
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>117 700 000</b>	<b>118 500 150</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	800 000	800 000
Leverantörsskulder		365 832	741 539
Skatteskulder		42 442	11 596
Övriga kortfristiga skulder		477 945	2 492 266
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 200 840	1 158 201
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 887 059</b>	<b>5 203 601</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>669 773 542</b>	<b>674 641 572</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGSG- 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 föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### **Fastighetsskatt**

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.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Försäkringsersättning	0	73 128
Hysesintäkter, bredband/kabel-TV	226 687	226 860
Hysesintäkter, el	452 327	576 668
Hysesintäkter, förråd	13 000	9 250
Hysesintäkter, garage	1 119 000	1 152 312
Hysesintäkter, lokaler	674 571	670 113
Hysesrabatt	-10 000	-27 667
Årsavgifter, bostäder	5 006 107	4 910 007
Övriga intäkter	12 314	46 185
<b>Summa</b>	<b>7 494 006</b>	<b>7 636 855</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	8 232	12 469
Brandskydd	62 809	45 543
Fastighetsskötsel	334 414	61 664
Hiss serviceavtal	20 640	3 349
Larm och bevakning	65 146	28 622
Snöskottning	56 862	25 170
Städning	12 832	14 375
Trädgårdsarbete	0	29 469
Övrigt	12 441	4 807
<b>Summa</b>	<b>573 376</b>	<b>225 468</b>

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Försäkringsskador	0	94 385
Löpande reparation och underhåll	229 386	336 960
<b>Summa</b>	<b>229 386</b>	<b>431 345</b>

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	1 264 526	902 004
Sophämtning	175 717	39 151
Uppvärmning	521 828	499 061
Vatten	89 734	122 583
<b>Summa</b>	<b>2 051 805</b>	<b>1 562 799</b>

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	226 856	226 759
Fastighetsförsäkringar	85 376	84 414
Fastighetsskatt	176 260	139 040
Samfällighet	0	120 500
Teknisk förvaltning	0	264 138
Övrigt	27 198	0
<b>Summa</b>	<b>515 690</b>	<b>834 851</b>

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	118 232	113 282
Förbrukningsinventarier	37 975	10 919
Juridiska kostnader	18 750	0
Revisionsarvoden	36 000	72 000
Styr.möte/stämman/städdag	51 750	23 263
Trivselåtgärder	0	12 107
Övriga förvaltningskostnader	41 245	33 397
Övriga kostnader	72 810	20 935
<b>Summa</b>	<b>376 762</b>	<b>285 902</b>

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	43 406	48 786
Styrelsearvoden	144 900	160 000
<b>Summa</b>	<b>188 306</b>	<b>208 786</b>

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	674 265 000	674 265 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>674 265 000</b>	<b>674 265 000</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-7 801 313	-3 731 063
Årets avskrivning	-4 070 256	-4 070 250
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-11 871 569</b>	<b>-7 801 313</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>662 393 432</b>	<b>666 463 688</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>267 240 000</i>	<i>267 240 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	282 600 000	217 200 000
Taxeringsvärde mark	210 026 000	153 704 000
<b>Summa</b>	<b>492 626 000</b>	<b>370 904 000</b>
<b>NOT 10, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Avräkningskonto Skanska Sverige AB	0	1 122 597
Nabo Klientmedelskonto	0	1 280 002
Redovisningsmedel Skanska Sverige AB	94 149	94 148
Övriga fordringar	219 202	32 480
<b>Summa</b>	<b>313 351</b>	<b>2 529 228</b>

NOT 11, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
SEB	2024-07-28	0,50 %	30 300 000	30 500 000
SEB	2024-02-28	1,05 %	29 400 000	29 600 050
SEB	2026-02-28	1,37 %	29 400 000	29 600 050
SEB	2025-02-28	1,28 %	29 400 000	29 600 050
<b>Summa</b>			<b>118 500 000</b>	<b>119 300 150</b>
Varav kortfristig del			800 000	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 2023 omsätts vid förfall.

NOT 12, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	120 900 000	120 900 000
<b>Summa</b>	<b>120 900 000</b>	<b>120 900 000</b>

#### NOT 13, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har fattat beslut om en avgiftshöjning på 4% from 2023-01-01 pga inflation.

En extra amortering på 4 miljoner kr genomfördes.

Styrelsen har tagit fram en underhållsplan för att främja föreningens långsiktiga förvaltning.

# Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Kimmo Jalmari Rantanen  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Patrick Holm  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Per Nordström  
Suppleant, agerande styrelseledamot åt  
Junior Naukkarinen

\_\_\_\_\_  
Tristan Okkonen  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Vincent Lecoanet  
Ordförande

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

\_\_\_\_\_  
KPMG AB  
Benjamin Henriksson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

02.06.2023 14:50

SENT BY OWNER:

Julia Kiraly Åkesson · 01.06.2023 16:22

DOCUMENT ID:

B1x62Fmllh

ENVELOPE ID:

HypnFX8L3-B1x62Fmllh

DOCUMENT NAME:

Brf Heliosparken 1, 769633-0260 - Ej undertecknad årsredovisning 2022.pdf

15 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PATRICK HOLM patrick.holm@telia.com	Signed Authenticated	01.06.2023 16:34 01.06.2023 16:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/06/17) IP: 37.46.171.5
2. Per Erik Nordström per.nordstrom64@gmail.com	Signed Authenticated	01.06.2023 16:46 01.06.2023 16:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/10/05) IP: 37.46.171.79
3. KIMMO RANTANEN kimmo@sjostrale.se	Signed Authenticated	01.06.2023 19:04 01.06.2023 19:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/06/09) IP: 95.193.38.138
4. Vincent Lecoanet vincent.lecoanet@protonmail.com	Signed Authenticated	02.06.2023 14:22 02.06.2023 14:20	eID Medium	Swedish BankID (DOB: 1990/02/14) +46728403675
5. TRISTAN OKKONEN tristan.okkonen@mail.com	Signed Authenticated	02.06.2023 14:33 02.06.2023 14:32	eID Medium	Swedish BankID (DOB: 1982/02/22) +46730441506
6. BENJAMIN HENRIKSSON benjamin.henriksson@kpmg.se	Signed Authenticated	02.06.2023 14:50 02.06.2023 14:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/04/22) IP: 52.73.199.36

\* 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