

Årsredovisning
för
Brf Heliosparken 1

769633-0260

Räkenskapsåret

2020

Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Underskrifter	15

Kontaktuppgift till styrelsen
Styrelsen.heliosparken1@gmail.com

Föreningens ekonomiska förvaltare



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Heliosparken 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. 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 under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2016-10-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 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. Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Brandkontoret Stockholm. Bostadsrättstillägg finns. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningen är momsregistrerad.

Föreningens styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Raimund Schäffler	Ordförande	2021
Alexander Ahlstrand	Ledamot	2021
Patrik Holm	Ledamot	2021
Tristan Okkonen	Ledamot	2021
Vincent Lecoanet	Ledamot	2021
Sara Friberg	Suppleant	2021
Alexandra Dalle Vacche	Suppleant	2021
Sara Tocklin	Suppleant	2021
Kimmo Rantanen	Suppleant	2021

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisor

Auktoriserad revisor – KPMG AB

Valberedning

Aubrey Lebioda – sammankallande

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 2 744 kvm. Marken innehas med äganderätt. Värdeår för fastighetsbeskattning är 2019. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten består av en byggnad med totalt 95 lägenheter samt 4 lokaler. Samtliga lägenheter skall upplåtas som bostadsrätt. Den totala boytan uppgår till 7 737 kvm och lokalytan 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 styck 5 rum och kök

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-06-23. 21 medlemmar närvarande digitalt och 2 medlemmar var närvarande i lokalen .

Avräkning

Avräkningsdag mellan Skanska och föreningen skedde 2020-02-01.

Covid-19

Då flertalet boenden jobbat hemifrån under det gångna året och kommer jobba hemifrån fram över har detta lett till ökade kostnader för sophantering och återvinning. Det är dock svårt att se hur det ser ut utan pandemin, då vi fortfarande är i inflyttningsläge.

Alla styrelsemöten sker digitalt. När vi får återgå till fysiska möten tror vi att det kommer leda till ökad mentala närvaron än vid digitala möten.

Utfört underhåll

Följande väsentliga händelser har utförts:

Åtgärd	Utfört år	Kommentar
Ny Garageport	2021	

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelser

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 169 (111) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har det skett 53 st överlåtelser.

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren/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 2021 är 47 600 kr (år 2020, 47 300 kr).

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	410 913 752		0	0	0
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			52 581		
Inbetalda insatser	139 956 748	2 589 170			
Årets resultat					-1 299 761
Belopp vid årets utgång	550 870 500	2 589 170	52 581	0	-1 299 761

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande av underhållsfond	0
Avsättning till underhållsfond	0
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	0
Årets resultat	-1 299 761
Summa till stämmans förfogande	-1 299 761
Summa	-1 299 761

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	-1 299 761
Summa	-1 299 761

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 037 089	0
Summa rörelseintäkter		6 037 089	0
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-2 327 917	0
Övriga externa kostnader	4	-6 234	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 731 062	0
Summa rörelsekostnader		-6 065 213	0
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-1 271 637	0
Summa finansiella poster		-1 271 637	0
Årets resultat		-1 299 761	0

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	670 533 938	661 465 000
Summa materiella anläggningstillgångar		670 533 938	661 465 000

Summa anläggningstillgångar		670 533 938	661 465 000
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		10 949	0
Övriga fordringar	7	2 168 407	405 578 608
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	99 411	8 700
Summa kortfristiga fordringar		2 278 767	405 587 308

Kassa och bank

Kassa och bank	9	1 882 598	902 709
Summa kassa och bank		1 882 598	902 709

Summa omsättningstillgångar		4 161 365	406 490 017
------------------------------------	--	------------------	--------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		674 695 303	1 067 955 017
-------------------------	--	--------------------	----------------------

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		553 459 670	410 913 752
Fond för yttre underhåll		52 581	0
Summa bundet eget kapital		553 512 251	410 913 752
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-1 299 761	0
Summa fritt eget kapital		-1 299 761	0
Summa eget kapital		552 212 490	410 913 752
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	88 800 000	0
Summa långfristiga skulder		88 800 000	0
Kortfristiga skulder			
Byggnadskreditiv	12	0	605 736 091
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	31 300 000	0
Leverantörsskulder		386 003	484 599
Skatteskulder		974 275	665 900
Övriga skulder	13	261 076	49 877 432
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	761 459	277 243
Summa kortfristiga skulder		33 682 813	657 041 265
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		674 695 303	1 067 955 017

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Tillkommande värdehöjande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Följande avskrivningstider och metoder tillämpas

Byggnader	100 år	Linjär
-----------	--------	--------

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.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t. ex. avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 tkr.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	4 190 624	0
Hysesintäkter lokaler	227 059	0
Hysesintäkter garage	952 846	0
Hysesrabatt	-108 760	0
El bostäder	504 915	0
Internet/Bredband/Telefoni	193 577	0
Fastighetsskatt, momsregistrerade lokaler	25 345	0
Värme, momsregistrerade lokaler	7 523	0
Varmvatten, momsregistrerade lokaler	2 148	0
Pant-, överlåtelse- och andrahandsavgift	40 815	0
Övrigt	997	0
Summa	6 037 089	0

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2020	2019
Löpande underhåll. se spec nedan	254 318	0
El	461 392	0
Uppvärmning	442 193	0
Vatten & avlopp	107 747	0
Avfallshantering	33 069	0
Samfällighet	128 141	0
Snörenhållning	18 599	0
Bevakningskostnader	45 897	0
Fastighetsförsäkring	71 205	0
Bredband	208 048	0
Fastighetsskötsel	47 376	0
Teknisk förvaltning	173 067	0
Brandskydd	65 986	0
Fastighetsskatt	127 263	0
Ekonomisk förvaltning	106 625	0
Överlåtelses, pants och andrahandsavgift	23 918	0
Övrigt	13 073	0
Summa	2 327 917	0
Löpande underhåll		
Bostäder	77 737	0
Gemensamma utrymme	29 773	0
Postboxar	14 387	0
Installationer	4 538	0
Garage o p-plats	19 559	0
Hissar	28 125	0
Försäkringsskador	75 211	0
Övrigt	4 988	0
Summa	254 318	0

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Programvaror	3 723	0
Hemsidor	647	0
Övrigt	1 864	0
Summa	6 234	0

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader, fastighetslån	1 270 954	0
Övriga räntekostnader	683	0
Summa	1 271 637	0

Not 6 Byggnader och mark

Föreningen äger fastigheten Påsen 14 i Stockholms kommun.

	2020-12-31	2019-12-31
Förvärv	661 465 000	82 112 968
Omföring enligt RedU9	12 800 000	185 127 032
Pågående nybyggnad		394 225 000
Omklassificeringar	-267 240 000	
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnad	407 025 000	661 465 000
Årets avskrivningar	-3 731 062	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 731 062	0
Omklassificeringar	267 240 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	267 240 000	0
Utgående redovisat värde byggnader och mark	670 533 938	661 465 000
Taxeringsvärden byggnader	217 200 000	0
Taxeringsvärden mark	153 704 000	0
Summa	370 904 000	0
Bokfört värde byggnader	403 293 938	0
Bokfört värde mark	267 240 000	0
Summa	670 533 938	0

Not 7 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkningskonto Skanka Svergie AB	1 122 597	0
Redovisningsmedel Skanska Sverige AB	94 148	404 913 230
Övrigt	951 662	665 378
Summa	2 168 407	405 578 608

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringspremier	56 264	0
TV	18 924	0
Övrigt	24 223	8 700
Summa	99 411	8 700

Not 9 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
SEB, transaktionskonto	1 882 598	902 709
Summa	1 882 598	902 709

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	121 900 000	0
Summa	121 900 000	0

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Nästa års amortering
SEB	0,68%	2021-02-28	30 700 000	200 000
SEB	1,05%	2023-02-28	29 800 000	200 000
SEB	1,28%	2025-02-28	29 800 000	200 000
SEB	1,37%	2026-02-28	29 800 000	200 000
Summa			120 100 000	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.

Den långfristiga skulden av föreningens lån är 88 800 000 kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 31 300 000 kronor. På balansdagen utgör 800 000 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

Under räkenskapsåret har 800 000 kronor amorterats.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 116 100 000 kronor.

Not 12 Byggnadskreditiv

	2020-12-31	2019-12-31
Byggnadskreditiv*	0	605 736 091
Summa	0	605 736 091

* Byggnadskreditivet avslutades 2020-12-31

Not 13 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkningskonto Skanska Sverige AB	0	49 877 432
Mottagna depositioner	208 000	0
Övrigt	53 076	0
Summa	261 076	49 877 432

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
El	247 201	10 742
Hyror och avgifter	498 855	258 861
Räntekostnad	15 403	0
Övrigt	0	7 641
Summa	761 459	277 244

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser

Stockholm 2021-

Raimund Schäffer
Ordförande

Alexander Ahlstrand
Ledamot

Patrick Holm
Ledamot

Tristan Okkonen
Ledamot

Vincent Leconet
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats
KPMG AB

Stina Pettersson
Auktoriserad revisor