

Årsredovisning 2025

Brf Heliosparken 1

769633-0260



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Heliosparken 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

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 sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-10-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-12-20 och nuvarande stadgar registrerades 2023-09-05 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Påsen 14	2019	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2019.

Föreningen har 95 bostadsrätter om totalt 7 737 kvm och 4 lokaler om 275 kvm. Byggnadernas totalyta är 9 920 kvm.

Styrelsens sammansättning

Linus Nilsson	Ordförande
David Lennart Willén	Styrelseledamot
Lena Agneta Gustafsson	Styrelseledamot
Monika Elisabet Stenberg	Styrelseledamot
Per Erik Nordström	Styrelseledamot
Kimmo Jalmari Rantanen	Suppleant
Tristan Okkonen	Suppleant

Valberedning

Eva Ingwaldson

Simon Skeppstedt

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Azets Revision & Rådgivning AB Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2082. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Avtal med leverantörer

Bredband, TV & telefoni	Ownit
Dörrmiljöer, passagesystem och nycklar	Södermalms lås
Ekonomisk förvaltning	Nabo
EI	GodEI
Fastighetsförvaltning	Alova
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hissar	Kone
Laddstolpar	ChargeNode
Sophämtning	Ragn-Sells Recycling

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna höjdes med 6 % från den 1 januari 2025. Det som främst bidrog till behovet att öka avgifterna mer än tidigare planerat var att inflationen de senaste åren drivit på kostnadsökningarna samt att ambitionen har höjts gällande amorteringen av våra gemensamma lån. Budgeten för 2025 innehöll en amortering på 2,0 miljoner kr jämfört med budgeterade 1,55 miljoner kr för 2024. Höjningen av amortering har gjorts för att skapa en real amortering jämfört med den uppdaterade underhållsplanen. Mot 2024 ökar också räntekostnaderna tydligt i och med omsättningen av flera bundna lån med låga räntor.

Föreningen fick i juni 2025 avslag av Naturvårdsverket gällande utbetalning av det beviljade bidraget på över 1,1 miljoner kronor för installation av laddstolpar hösten 2023. Avslaget motiveras med ett formaliafel gällande inskickandet om begäran om utbetalning våren 2024 efter det att installationen var slutförd i enlighet med reglerna för bidraget. Beslutet kom efter lång handläggningstid från myndigheten där dåvarande styrelsen ej fått några indikationer på att ett negativt beslut skulle kunna fattas. Beslutet, som ännu inte vunnit laga kraft, har överklagats till både Förvaltningsrätten och Kammarrätten i samråd med jurister från Nabo under 2025. Styrelsen har beslutat att, om överklagandet godkänns, använda bidraget till en extra amortering på lånen. Ett avslag som vinner laga kraft innebär därför en negativ påverkan på vår skuldsättning, som annars hade kunnat minska med 1,1 miljoner kronor.

Föreningen har under hösten 2025-vintern 2026 tagit hjälp av Nabos jurister för att skicka in en omprövning gällande avdragsrätt för ingående moms retroaktivt. Detta grundar sig i att det sommaren 2025 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (HFD) som har klargjort att beräkningen av avdragsgill moms vid blandad verksamhet kan baseras på omsättning.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 6%.

Förändringar i avtal

Föreningen har under året tecknat avtal med Södermalms lås för genomgång och service av samtliga dörrmiljöer och passersystem. Södermalms lås tillhandahåller också utlämning av nya nycklar under samarbete med Alova.

Avtalet med Kone gällande service av hissar har förlängts efter garantitiden.

Övriga uppgifter

Föreningen genomförde i mars obligatorisk ventilationskontroll (OVK) med godkänt resultat.

I november genomfördes en stamspolning i hela fastigheten.

Styrelsen har under året lagt mycket tid på att slutföra femårsbesiktningen inkluderat efterbesiktningar av fastigheten. Besiktning av innergård samt garage har genomförts av BRf Heliosparken 2 under 2025 och här kommer åtgärder att vidtas från Skanskas sida under 2026 för att rätta till felaktigheter i byggnationen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 168 st. Tillkommande medlemmar under året var 21 och avgående medlemmar under året var 26. Vid räkenskapsårets slut fanns det 163 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 16 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	8 908 566	8 102 037	8 066 706	7 481 752
Resultat efter fin. poster	-2 791 818	-2 347 404	-1 103 306	-1 751 338
Soliditet (%)	83	83	83	82
Yttre fond	4 801 370	3 250 050	1 698 730	232 110
Taxeringsvärde	454 969 000	492 626 000	492 626 000	492 626 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	852	764	761	732
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	77	72,5	69,1	75,5
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 230	14 516	14 689	15 316
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 099	11 321	11 457	14 790
Sparande / kvm totalyta, kr	130	180	300	300
Elkostnad / kvm totalyta, kr	113	65	92	158
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	71	69	59	65
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	27	26	20	11
Energikostnad / kvm totalyta, kr	211	130	171	234
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,45	2,01	1,55	1,05
Räntekänslighet (%)	17,41	19,12	19,30	20,93

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 492 094 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Avskrivningarna överstiger föreningens negativa årsresultat. Avgifterna är inte satta för att täcka avskrivningarna, eftersom dessa inte påverkar kassaflödet.

Styrelsen arbetar löpande med att se över samtliga avtal i syfte att minska kostnaderna. Parallellt utvärderas även möjligheter att öka föreningens intäkter. Styrelsen har beslutat att öka amorteringstakten på föreningens gemensamma lån, i syfte att minska skuldsättningen och samtidigt skapa framtida utrymme att uppta nya lån för planerat underhåll. Eftersom föreningen under senare år haft en god kassatillgång bedömer styrelsen att ett visst negativt kassaflöde är acceptabelt. Detta möjliggör en gradvis anpassning av avgifterna mot en mer långsiktigt hållbar nivå.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	550 870 500	-	-	550 870 500
Upplåtelseavgifter	2 589 170	-	-	2 589 170
Fond, yttre underhåll	3 250 050	-	1 551 320	4 801 370
Balanserat resultat	-8 626 543	-2 347 404	-1 551 320	-12 525 267
Årets resultat	-2 347 404	2 347 404	-2 791 818	-2 791 818
Eget kapital	545 735 773	0	-2 791 818	542 943 955

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Ansamlad förlust	-12 525 267
Årets förlust	-2 791 818
Totalt	-15 317 085

Styrelsen föreslår att ansamlade förlusten disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 551 320
Balanseras i ny räkning	-16 868 405
	-15 317 085

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 908 566	8 102 037
Övriga rörelseintäkter	3	66 804	-17 828
Summa rörelseintäkter		8 975 370	8 084 209
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-4 218 448	-3 269 193
Övriga externa kostnader	8	-469 902	-566 054
Personalkostnader	9	-228 421	-206 983
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 145 784	-4 145 784
Summa rörelsekostnader		-9 062 554	-8 188 014
RÖRELSERESULTAT		-87 185	-103 805
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15 783	28 059
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 720 417	-2 271 658
Summa finansiella poster		-2 704 634	-2 243 599
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 791 818	-2 347 404
ÅRETS RESULTAT		-2 791 818	-2 347 404

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	650 780 576	654 926 360
Summa materiella anläggningstillgångar		650 780 576	654 926 360
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		650 780 576	654 926 360
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		154 650	77 374
Övriga fordringar	12	4 391 661	4 782 021
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	344 136	246 069
Summa kortfristiga fordringar		4 890 448	5 105 464
Kassa och bank			
Kassa och bank		675	675
Summa kassa och bank		675	675
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 891 123	5 106 139
SUMMA TILLGÅNGAR		655 671 698	660 032 499

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		553 459 670	553 459 670
Fond för yttre underhåll		4 801 370	3 250 050
Summa bundet eget kapital		558 261 040	556 709 720
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 525 267	-8 626 543
Årets resultat		-2 791 818	-2 347 404
Summa fritt eget kapital		-15 317 085	-10 973 947
SUMMA EGET KAPITAL		542 943 955	545 735 773
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	42 525 000	44 525 000
Övriga långfristiga skulder		130 500	209 500
Summa långfristiga skulder		42 655 500	44 734 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	67 574 000	67 574 000
Leverantörsskulder		396 553	357 555
Skatteskulder		11 963	28 801
Övriga kortfristiga skulder		619 333	400 537
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 470 395	1 201 333
Summa kortfristiga skulder		70 072 243	69 562 226
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		655 671 698	660 032 499

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-87 185	-103 805
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	4 145 784	4 145 784
	4 058 599	4 041 979
Erhållen ränta	15 783	28 059
Erlagd ränta	-2 608 806	-2 267 643
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 465 577	1 802 395
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-95 659	472 436
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	398 407	-116 411
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 768 324	2 158 420
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	125 202
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	125 202
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 000 000	-1 551 000
Depositioner	-79 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 079 000	-1 551 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-310 676	732 622
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 568 027	2 835 405
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 257 351	3 568 027

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Heliosparken 1 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

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	1,00 %
Fastighetsförbättringar	10,00 %

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.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	5 741 916	5 416 932
Hysesintäkter, lokaler	1 115 476	856 284
Hysesintäkter, p-platser	1 222 127	1 094 586
Kabel-TV/Bredband	239 400	226 860
Intäcksreduktion	-45 576	0
Vatten	5 504	5 500
El	589 910	466 140
Värme	21 933	22 052
Övriga intäkter	17 876	13 683
Summa	8 908 566	8 102 037

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-3	-44
Boendeel	-8 980	-74 934
Erhållna bidrag	17 100	0
Övriga intäkter	3 070	675
Ersättn.fr.försäkr.bolag	0	54 955
Övriga intäkter, moms	49 117	0
Övriga rörelseintäkter	6 500	1 520
Summa	66 804	-17 828

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	425 637	352 413
Besiktning och service	363 371	248 035
Trädgårdsarbete	0	26 594
Övrigt	172 811	58 562
Snöskottning	73 670	141 962
Summa	1 035 490	827 567

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	4 212	28 436
Bostäder	0	4 778
Bostäder VVS	2 679	1 474
Soprum/miljöanläggning	19 715	7 221
Dörrar och lås/porttele	67 457	35 762
Övriga gemensamma utrymmen	12 285	18 426
VA	99 000	1 533
Ventilation	10 748	22 488
El	0	4 532
Hissar	81 612	7 301
Gård/markytor	0	2 047
Garage och p-platser	47 301	13 275
Försäkringsärende/vattenskada	24 689	62 211
Reparation p.g.a. skadegörelse	0	2 132
Summa	369 698	211 616

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Elavgifter	589 910	466 140
Fastighetsel	533 950	161 574
Uppvärmning	705 712	682 158
Vatten	263 875	258 770
Sophämtning	172 107	192 096
Summa	2 265 554	1 760 738

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	71 689	65 985
Självrisker	44 400	0
Övrigt	2 365	171
Bredband/Kabeltv	239 562	226 856
Fastighetsskatt	189 690	176 260
Summa	547 706	469 272

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	131 663	177 573
Förbrukningsmaterial	1 218	6 649
Programvaror	26 327	19 169
Juridiska kostnader	123 550	51 766
Revisionsarvoden	55 000	165 250
Ekonomisk förvaltning	132 144	126 047
Konsultkostnader	0	19 600
Summa	469 902	566 054

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	176 400	157 500
Sociala avgifter	52 021	49 483
Summa	228 421	206 983

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 720 128	2 269 954
Övriga räntekostnader	289	1 704
Summa	2 720 417	2 271 658

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	675 020 262	675 020 262
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	675 020 262	675 020 262
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-20 093 903	-15 948 119
Årets avskrivning	-4 145 784	-4 145 784
Utgående ackumulerad avskrivning	-24 239 687	-20 093 903
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	650 780 576	654 926 360
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>267 240 000</i>	<i>267 240 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	284 200 000	282 600 000
Taxeringsvärde mark	170 769 000	210 026 000
Summa	454 969 000	492 626 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	11 885	42 352
Övriga fordringar	1 123 100	1 130 808
GA2	0	41 509
Nabo Klientmedelskonto	1 804 922	1 705 291
Borgo	1 451 754	1 862 061
Summa	4 391 661	4 782 021

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	138 402	36 161
Försäkringspremier	49 146	47 113
Förvaltning	38 481	35 708
Upplupen Boendeel	118 107	127 087
Summa	344 136	246 069

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2026-07-28	3,02 %	15 125 000	15 125 000
SEB	2026-02-28	2,22 %	21 049 000	23 049 000
SEB	2026-02-28	1,37 %	29 400 000	29 400 000
SEB	2027-02-28	2,57 %	29 400 000	29 400 000
SEB	2028-07-28	2,64 %	15 125 000	15 125 000
Summa			110 099 000	112 099 000
Varav kortfristig del			67 574 000	67 574 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 100 099 000 kr.

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.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 638	0
El	95 563	78 261
Uppvärmning	92 541	83 449
Utgiftsräntor	137 202	25 591
Vatten	60 942	53 297
Löner	176 400	171 900
Beräknade uppl. sociala avifter	52 021	54 011
Förutbetalda avgifter/hyror	799 088	690 824
Beräknat revisionsarvode	44 000	44 000
Summa	1 470 395	1 201 333

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	120 900 000	120 900 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen beslutade liksom 2025 att höja avgifterna med 6 % från och med den 1 januari 2026. Amorteringar av föreningens lån har från 2025 till 2026 höjts från 2,0 miljoner till 2,55 miljoner. De totala räntekostnaderna är i princip oförändrade jämfört med 2025.

Stockholm vatten har meddelat en avgiftshöjning på totalt 15% jämfört med 2025 samtidigt som Stockholm Exergi höjer fjärrvärmeavgifterna med 4%. Totalt sett räknar styrelsen med ett negativt kassaflöde på 400 000 kronor under 2026. Eftersom kassan i dagsläget är väl tilltagen, kan detta accepteras för att stegvis nå mer långsiktigt hållbara avgiftsnivåer. Den 24 februari 2026 fattade Kammarrätten i Stockholm beslut om att ej bevilja prövningstillstånd i föreningens ärende mot Naturvårdverket gällande bidrag för laddstolpar. Styrelsen har uppdragit åt Nabo att överklaga detta beslut till Högsta förvaltningsdomstolen.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-12.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Linus Nilsson
Ordförande

David Lennart Willén
Styrelseledamot

Lena Agneta Gustafsson
Styrelseledamot

Monika Elisabet Stenberg
Styrelseledamot

Per Erik Nordström
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Azets Revision & Rådgivning AB
Emilie Båvner
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.05.2026 15:05

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 18.05.2026 00:01

DOCUMENT ID:

BymT52DyGe

ENVELOPE ID:

ry-Tc2wkMg-BymT52DyGe

DOCUMENT NAME:

Brf Heliosparken 1, 769633-0260 - Årsredovisning 2025.
pdf

19 pages

SHA-512:

8046abc23376bdd166ea6a68b005834c7c70a876e80dd
de43d108d2b42c54e0accc85958880674cefe42c90488f
aaa317a42d9ad3b238f70dfc836667996d81e

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Erik Nordström per.nordstrom64@gmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 05:41 18.05.2026 05:38	eID Low	Swedish BankID IP: 37.46.171.79
2. Linus Carl Vidar Nilsson linus.nilsson@heliosparke n.se	 Signed Authenticated	18.05.2026 06:59 18.05.2026 00:01	eID Low	Swedish BankID IP: 37.46.171.27
3. Monika Elisabet Stenberg monika.stenberg@heliosp arken.se	 Signed Authenticated	18.05.2026 07:29 18.05.2026 07:27	eID Low	Swedish BankID IP: 37.46.171.98
4. Lena Agneta Gustafsson lena.gustafsson@heliosp arken.se	 Signed Authenticated	18.05.2026 12:17 18.05.2026 12:16	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.39.226
5. David Lennart Willén david.willen@hotmail.se	 Signed Authenticated	18.05.2026 13:20 18.05.2026 13:20	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.153.174
6. EMILIE BÅVNER emilie.bavner@azets.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 15:05 18.05.2026 15:05	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.48

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this 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

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Heliosparken 1 för år 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Det registrerade revisionsbolagets 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-06-10 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 upplyser, 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:

- o 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Heliosparken 1 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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 våra uttalanden.

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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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.

Västerås den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Emilie Båvner
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.05.2026 15:05

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 18.05.2026 00:01

DOCUMENT ID:

S1GT5hvkGg

ENVELOPE ID:

r1WT5nPkMg-S1GT5hvkGg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025 - BRF Heliosparken 1.pdf
2 pages

SHA-512:

dc8b40a10ac34e1a078fe44ff87f0beb063e2a1c7150d92
4c3995bfec5b27ab0938de5759eda916950cf4dd2c11a3
0b983b72fa4899aae7dae939d1d7616e113

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EMILIE BÅVNER emilie.bavner@azets.com	Signed Authenticated	18.05.2026 15:05 18.05.2026 15:04	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.48

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this 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