Årsredovisning 2025

Brf Heliosparken 2

769633-5756



nabo

rkDkbpdRWI-B1_JZ6_Rbl

Välkommen till årsredovisningen för Brf Heliosparken 2

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. 16**

rkDkbpdRWI-B1_JZ6_Rbl

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.

rkDkbpdRWI-B1_JZ6_Rbl

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 2016-12-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-07-01 och nuvarande stadgar registrerades 2016-12-19 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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Påsen 13	2020	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2020.

Föreningen har 74 bostadsrätter om totalt 5 077 kvm. Byggnadernas totalyta är 6 486 kvm.

Styrelsens sammansättning

Magnus Ingemar Bergman	Ordförande
Cecilia Erkers	Styrelseledamot
Erik Ludvig Lindström	Styrelseledamot
Kleanthis Anastasiadis	Styrelseledamot
Lars Martin Jansson	Styrelseledamot
Johan Sandberg	Suppleant avgått
Per Chytraeus	Suppleant avgått
Malin Bokström	Suppleant

Valberedning

I nuläget finns ingen valberedning på grund av ingen inkommande anmälan om att delta i valberedning.

rkDkbpdRWI-B1_JZ6_Rbl

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Azets Revision & Rådgivning AB Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-28.

Extra föreningsstämma hölls 2025-12-08. Val av ny revisor samt val av ny suppleant.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

2024 Ventilation åtgärder efter OVK

Planerade underhåll

2025 Oljning avskärmningar
Stamspolning

Avtal med leverantörer

Bredband - Tv	Ownit
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Hisservice	Kone
Teknisk förvaltning	Alova

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Sjöstadens Västra Sopsug Samfällighetsförening, med en andel på 2%.

Samfälligheten förvaltar sopsugsanläggningen.

Övrig verksamhetsinformation

Under året har Per Chytraeus, Linda Martinsson och Johan Sandberg avgått från sina uppdrag i styrelsen.

Nytillträdda under åter: Kleanthis Anastasiadis Suppleant till Styrelseledamot, Ny Martin Jansson, styrelseledamot, Ny Erik Lindström, styrelseledamot, (Val vid årstämma) Ny Malin Bokström, Suppleant (Val vid extrastämma).

rkDkbpdRWI-B1_JZ6_Rbl

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

2025 har varit ett år med mer stabilitet än föregående år dock har föreningens utgifter fortsatt öka något exemplevis kostnader för fjärrvärme som ökade med 6% 2025. Styrelsen har även lagt om ett av föreningens lån som löpt ut vilket lett till utökade kostnader för föreningen.

För att möta de ökande kostnaderna beslutade styrelsen att höja årsavgiften från och med 1 juni 2025 med 10%. Vidare höjdes avgiften för parkeringsplatser i garaget med 200kr/mån i samråd med Brf Heliosparken 1.

Förändringar i avtal

Styrelsen beslutade 2025-09-02 att förlägna avtal med fastighetsförvaltare ALOVA på 3 år.

Styrelsen beslutade 2025-09-30 att ingå hissserviceavtal med KONE på 3 år.

Styrelsen beslutade att förlänga avtalet med Ownit.

Övriga uppgifter

Under 2025 har 5-årsbesiktning genomförts.

Besiktning genomfördes den 10 och 11 april där efterföljande åtgärder genomförts både i medlemmars lägenheter men även i och kring vår fastighet. I våra gemensamma ytor har trall, lampor och vissa metallkonstruktioner åtgärdas vid våran innergård.

Efterbesiktning genomfördes 23/9

Avloppsspolning genomfördes 5-7 maj.

Styrelsen arbetar fortlöpande med Skanska efter besiktning av garage och källare där ett flertal fel och brister framkommit. Skanska ska ta fram en åtgärdsplan. Detta arbete är omfattande och styrelsen kommer informera medlemmarna när Skanska redovisar åtgärdsplanen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 116 st. Tillkommande medlemmar under året var 19 och avgående medlemmar under året var 21. Vid räkenskapsårets slut fanns det 114 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

rkDkbpdRWI-B1_JZ6_Rbl

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 348 069	4 954 329	4 618 664	4 514 961
Resultat efter fin. poster	-2 151 161	-2 381 118	-2 372 087	-1 760 072
Soliditet (%)	84	84	84	-
Yttre fond	742 597	543 569	340 529	347 204
Taxeringsvärde	300 200 000	329 200 000	329 200 000	329 200 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	882	808	732	715
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84	83	78,1	79,9
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 265	13 357	13 436	13 652
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 383	10 453	10 515	13 652
Sparande / kvm totalyta, kr	109	55	52	225
Elkostnad / kvm totalyta, kr	69	50	84	151
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	89	84	71	84
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	38	39	29	21
Energikostnad / kvm totalyta, kr	196	173	184	256
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,54	2,52	2,36	1,40
Räntekänslighet (%)	15,20	16,70	18,36	19,10

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 348 914 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.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Styrelsens bedömning är att vi skapar utrymme för framtida underhållskostnader genom de amorteringar (ordinarie och extra) som föreningen gör på lånen. Styrelsens bedömning är att föreningens byggnad är i mycket gott skick och värdebeständig under överskådlig tid givet att underhåll utförs enligt plan.

rkDkbpdRWI-B1_JZ6_Rbl

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	373 664 000	-	-	373 664 000
Upplåtelseavgifter	1 399 855	-	-	1 399 855
Fond, yttre underhåll	543 569	-	199 028	742 597
Balanserat resultat	-6 231 899	-2 381 118	-199 028	-8 812 045
Årets resultat	-2 381 118	2 381 118	-2 151 161	-2 151 161
Eget kapital	**366 994 407**	**0**	**-2 151 161**	**364 843 246**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Ansamlad förlust	-8 812 045
Årets förlust	-2 151 161
Totalt	**-10 963 206**

Styrelsen föreslår att ansamlade förlusten disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	203 040
Att från yttre fond i anspråk ta	-121 690
Balanseras i ny räkning	-11 044 556
	-10 963 206

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

rkDkbpdRWI-B1_JZ6_Rbl

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 348 069	4 954 329
Övriga rörelseintäkter	3	516	-7
Summa rörelseintäkter		**5 348 585**	**4 954 322**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 443 549	-2 507 264
Övriga externa kostnader	9	-488 992	-252 250
Personalkostnader	10	-115 496	-138 019
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 733 804	-2 733 804
Summa rörelsekostnader		**-5 781 841**	**-5 631 336**
RÖRELSERESULTAT		**-433 255**	**-677 015**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 170	9 952
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 719 076	-1 714 056
Summa finansiella poster		**-1 717 906**	**-1 704 104**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-2 151 161**	**-2 381 118**
ÅRETS RESULTAT		**-2 151 161**	**-2 381 118**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	431 255 648	433 989 452
Pågående projekt	13	289 856	289 856
Summa materiella anläggningstillgångar		**431 545 504**	**434 279 308**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**431 545 504**	**434 279 308**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		367 438	56 800
Övriga fordringar	14	1 324 253	1 263 825
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	229 985	240 917
Summa kortfristiga fordringar		**1 921 676**	**1 561 542**
Kassa och bank			
Kassa och bank		59 009	61 209
Summa kassa och bank		**59 009**	**61 209**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 980 686**	**1 622 752**
SUMMA TILLGÅNGAR		**433 526 190**	**435 902 060**

rkDkbpdRWI-B1_JZ6_Rbl

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		375 063 855	375 063 855
Fond för yttre underhåll		742 597	543 569
Summa bundet eget kapital		**375 806 452**	**375 607 424**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 812 045	-6 231 899
Årets resultat		-2 151 161	-2 381 118
Summa fritt eget kapital		**-10 963 206**	**-8 613 017**
SUMMA EGET KAPITAL		**364 843 246**	**366 994 407**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	33 150 000	50 625 000
Summa långfristiga skulder		**33 150 000**	**50 625 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	34 195 000	17 175 000
Leverantörsskulder		4 982	93 057
Skatteskulder		144 000	144 000
Övriga kortfristiga skulder		74 054	-129 811
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 114 908	1 000 407
Summa kortfristiga skulder		**35 532 944**	**18 282 653**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**433 526 190**	**435 902 060**

rkDkbpdRWI-B1_JZ6_Rbl

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-433 255**	**-677 015**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 733 804	2 733 804
	2 300 549	**2 056 789**
Erhållen ränta	1 170	9 952
Erlagd ränta	-1 812 892	-1 708 866
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**488 827**	**357 876**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-370 916	23 074
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	324 107	-576 205
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**442 018**	**-195 255**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-279 400
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**-279 400**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-455 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-455 000**	**-400 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-12 982**	**-874 655**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 314 571**	**2 189 226**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 301 589**	**1 314 571**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

rkDkbpdRWI-B1_JZ6_Rbl

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Heliosparken 2 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.

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	3 950 814	3 599 796
Hyresintäkter, p-platser	818 496	802 033
Hyresintäkter, lokaler	49 480	49 200
Kabel-TV/Bredband	176 712	176 712
El	348 914	325 849
Övriga intäkter	3 653	739
Summa	**5 348 069**	**4 954 329**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-13	-7
Övriga rörelseintäkter	529	0
Summa	**516**	**-7**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	198 299	93 614
Fastskötsel/städ tjänster	77 077	45 815
Besiktning och service	111 972	303 686
Städning	38 539	36 654
Trädgårdsarbete	8 703	2 098
Övrigt	8 974	36 444
Snöskottning	69 047	10 503
Summa	**512 612**	**528 814**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	8 832	1 059
Bostäder VVS	2 286	0
Trapphus/port/entr	0	11 673
Soprum/miljöanläggning	-4 995	3 065
Dörrar och lås/porttele	11 363	22 256
Övriga gemensamma utrymmen	9 119	0
VA	3 390	2 883
Ventilation	6 232	10 880
El	2 106	0
Hissar	36 677	27 680
Garage och p-platser	-24 365	44 627
Temp. rep und eller projekt	0	234 237
Summa	**50 645**	**358 359**

rkDkbpdRWI-B1_JZ6_Rbl

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Bostäder VVS	0	4 012
VA	93 627	0
Gård/markytor	28 063	0
Summa	**121 690**	**4 012**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Elkostnader tidigare år	348 814	75 379
Fastighetsel	98 528	247 352
Uppvärmning	580 339	545 233
Vatten	244 014	255 788
Sophämtning	125 809	89 730
Sophämtningskostnader tidigare år	14 631	20 336
Summa	**1 412 135**	**1 233 818**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	90 239	86 874
Övrigt	1 399	53 139
Bredband/Kabeltv	179 528	167 097
Arvode teknisk förvaltning	3 301	3 150
Fastighetsskatt	72 000	72 000
Summa	**346 467**	**382 260**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Programvaror	49 718	0
Förbrukningsmaterial	127	0
Övriga förvaltningskostnader	88 137	69 465
Juridiska kostnader	56 031	43 360
Revisionsarvoden	81 250	40 625
Ekonomisk förvaltning	103 572	98 800
Konsultkostnader	110 157	0
Summa	**488 992**	**252 250**

rkDkbpdRWI-B1_JZ6_Rbl

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 716 121	1 714 056
Övriga räntekostnader	2 955	0
Summa	**1 719 076**	**1 714 056**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	446 206 601	446 206 601
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**446 206 601**	**446 206 601**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-12 217 149	-9 483 345
Årets avskrivning	-2 733 804	-2 733 804
Utgående ackumulerad avskrivning	**-14 950 953**	**-12 217 149**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**431 255 648**	**433 989 452**
I utgående restvärde ingår mark med	*175 011 275*	*175 011 275*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	183 200 000	184 200 000
Taxeringsvärde mark	117 000 000	145 000 000
Summa	**300 200 000**	**329 200 000**

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	289 856	10 456
Årets investeringar	0	582 833
Omfört till Byggnad	0	-303 433
Summa pågående arbeten	**289 856**	**289 856**

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	81 674	188
Övriga fordringar	0	4 876
Nabo Klientmedelskonto	1 077 850	972 779
Borgo	164 729	280 582
Skuld till hyresg.& kund	0	5 400
Summa	**1 324 253**	**1 263 825**

rkDkbpdRWI-B1_JZ6_Rbl

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	80 702	50 486
Fastighetsskötsel	14 934	0
El	97 241	65 518
Försäkringspremier	7 537	97 776
Förvaltning	29 571	27 137
Summa	**229 985**	**240 917**

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-03-30	2,65 %	16 720 000	16 875 000
Stadshypotek	2028-06-30	3,02 %	17 475 000	17 575 000
Stadshypotek	2026-06-30	1,02 %	17 475 000	17 575 000
Stadshypotek	2027-06-30	3,18 %	15 675 000	15 775 000
Summa			**67 345 000**	**67 800 000**
Varav kortfristig del			34 195 000	17 175 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 65 345 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	133 819	65 000
El	56 203	32 755
Uppvärmning	85 894	62 757
Utgiftsräntor	246 805	340 621
Vatten	40 290	39 927
Löner	58 796	5 751
Sociala avgifter	18 473	19 512
Förutbetalda avgifter/hyror	434 628	394 084
Beräknat revisionsarvode	40 000	40 000
Summa	**1 114 908**	**1 000 407**

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	70 900 000	70 900 000

rkDkbpdRWI-B1_JZ6_Rbl

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-30.

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

Stockholm

Cecilia Erkers
Styrelseledamot

Erik Ludvig Lindström
Styrelseledamot

Kleanthis Anastasiadis
Styrelseledamot

Lars Martin Jansson
Styrelseledamot

Magnus Ingemar Bergman
Ordförande

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

Azets Revision & Rådgivning AB
Emilie Båvner
Auktoriserad revisor

rkDkbpdRWI-B1_JZ6_Rbl



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
08.05.2026 08:33

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 06.05.2026 15:23

DOCUMENT ID:
B1_JZ6_Rbl

ENVELOPE ID:
rkDkbpdRWl-B1_JZ6_Rbl

DOCUMENT NAME:
Brf Heliosparken 2, 769633-5756 - Årsredovisning 2025.pdf
18 pages

SHA-512:
de58f1e9a8c91e9f7f925bec2b003a1fa7ab527d2f8f3145c4f0e97870ecc1c8863db187c2ee07e059abdfe1f36b9afb6c5d8dd6b5d13b49675304b2166f6b27

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. CECILIA ERKERS	**Signed**	**06.05.2026 15:45**	**eID**	**Swedish BankID**
ceciliaerkers@gmail.com	Authenticated	06.05.2026 15:45	Low	IP: 94.191.153.52
2. Lars Martin Jansson	**Signed**	**06.05.2026 16:07**	**eID**	**Swedish BankID**
martin.l.jansson@gmail.com	Authenticated	06.05.2026 15:53	Low	IP: 90.238.40.6
3. Kleanthis Anastasiadis	**Signed**	**06.05.2026 16:35**	**eID**	**Swedish BankID**
kleanthis77@gmail.com	Authenticated	06.05.2026 16:35	Low	IP: 90.238.6.19
4. Erik Lindström	**Signed**	**06.05.2026 21:19**	**eID**	**Swedish BankID**
erik.lindstrom94@gmail.com	Authenticated	06.05.2026 21:16	Low	IP: 83.185.42.26
5. Magnus Ingemar Bergman	**Signed**	**07.05.2026 08:18**	**eID**	**Swedish BankID**
mbergman78@gmail.com	Authenticated	06.05.2026 15:24	Low	IP: 158.174.2.162
6. EMILIE BÅVNER	**Signed**	**08.05.2026 08:33**	**eID**	**Swedish BankID**
emilie.bavner@azets.com	Authenticated	08.05.2026 08:33	Low	IP: 208.56.29.193

* 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 2, org.nr 769633-5756.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Heliosparken 2 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 2025-06-24 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:

- 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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Heliosparken 2 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

H1ePJWp_0Wg-SyZdkWaOR-e

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
08.05.2026 08:33

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 06.05.2026 15:23

DOCUMENT ID:
SyZdkWaOR-e

ENVELOPE ID:
H1ePJWp_0Wg-SyZdkWaOR-e

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse 2025 - BRF Heliosparken 2.pdf
2 pages

SHA-512:
201a50deccaf42c0bf746dfb6f48e37f1a5ea44982ad90b
2463224a210d6e55e586f8796a0f5df10ef6d0f0c2269d5
1832066e78192e710ae80c6f54dc1d84a5

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EMILIE BÅVNER	**Signed**	**08.05.2026 08:33**	**eID**	**Swedish BankID**
emilie.bavner@azets.com	Authenticated	08.05.2026 08:32	Low	IP: 208.56.29.193

* 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