

Årsredovisning

för

Brf Helix

769632-1301

Räkenskapsåret

2024



Styrelsen för Brf Helix får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadsrätter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningen äger fastigheten Helix 1 i Stockholm

Medlem i samfällighet

Cykelparkering och nödkraft (Stockholm Parkering & Brf Innovationen)

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-02-02

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Carl Johansson	Ordförande
Maria Sigeborn	ledamot
Jens Råsten	ledamot
Mikael Eriksson	ledamot
Nina Akan Kohi	ledamot
Tommy Forsell	ledamot

Styrelsesuppleanter

Kim Dywling	suppleant
-------------	-----------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden samt ett muntligt introduktionsmöte.

Ordinarie revisorer

Robert Jan Hasslund

RSM Stockholm AB

Valberedning

Erik Andersson

Jan Morath

Fastigheter

Föreningen består av 138 bostadslägenheter där bostadsarean uppgår till ca. 12 086 kvm. I föreningen finns fyra lokaler om totalt ca. 690 kvm.
Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Underhåll

Utförda historiska underhåll (utöver löpande underhåll)

2024 Brandbesiktning utförd och godkänd
 Energideklaration enligt lag vart 10:e år
 BMU-kran besiktad och godkänd

Lokaler

Samliga lokaler har kontrakt med 9 månaders uppsägsningstid som löper på ytterligare 1-3 år om ej uppsägning sker.

Restaurang, 178 kvm, hyrestid 2027-06-31
Frisör, 32 kvm, hyrestid 2026-11-30
Vård, 108 kvm, hyrestid 2028-03-31
Kontorshotell, 403 kvm, hyrestid 2033-03-31

Gemensamhetsutrymmen

Bastu, duschar och omklädningsrum Bokningsbar
Gästlägenhet - Bokningsbar
Takterass - Bokningsbar
Bio - Bokningsbar
Gym - Fritt
Källarförråd - Ett till varje lägenhet + extra mot hyra

Förvaltning

Ekonomisk Förvaltning: ViRedo AB
Teknisk Förvaltning: Wahlings Installationsservice AB

Avtal

Fastighetsförvaltning	WIAB
Snöröjning	WIAB
Internet	Awiwo
Städning	Stockholms Allstäd
Miljörum grovsopor	LL, Sopsug, Envac
Hissar	Schindler
Bevakning	Widesec
Värme/kyla	Stockholm Exergi
El	Ellevio och Fortum

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har styrelsens fokus varit på att säkerställa ett långsiktigt hållbart ägande av fastigheten utifrån ett drifts- och ekonomiperspektiv. Merparten av fastighetens system, så som hissar, sprinkler, VVS med mera har inspekterats tillsammans med föreningens fastighetsförvaltare samt relevanta leverantörer av drifts- och underhållstjänster, och garantiärenden har upprättats i de fall det bedömts varit nödvändigt. För ökad trivsel och säkerhet har även lobby och miljörum utvecklats och uppgraderats.

Föreningens ekonomi har genomlysts i detalj. En detaljerad flerårsbudget och en 20-årig underhållsplan har upprättats. Ett antal olika leverantörsavtal har omförhandlats med syfte att få en stabil och överskådlig ekonomi över tid.

Oscar Properties konkurs har inte haft någon inverkan på föreningens ekonomi eller på fastigheten i övrigt.

Lokalhyror höjs enligt index.

Föreningen har amorterat 0 SEK

Medlemsinformation

Antal medlemmar 2024-01-01: 220 st

Antal medlemmar 2024-12-31: 215 st

Antal överlåtelse under året: 17 st

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	17 214	15 620	12 322	11 087	1 202
Resultat efter finansiella poster	-18 880	-19 431	-19 978	-22 667	0
Eget kapital	1 272 144	1 291 023	1 310 455	1 330 433	1 353 100
Balansomslutning	1 547 192	1 565 640	1 587 029	1 608 182	2 161 494
Soliditet (%)	82	82	83	83	63
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 087	948	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	22 340	22 340	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	120	78	0	0	0
Räntekänslighet (%)	21	24	0	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	272	262	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	76	71	0	0	0
Energikostnad som vidaredebiterats	31	31	0	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Upplysning vid förlust

Den redovisade förlusten förklaras av stora bokföringsmässiga avskrivningar.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	811 860 000	541 240 000	1 522 400	-44 167 615	-19 431 395	1 291 023 390
Disposition av föregående års resultat:			853 400	-20 284 795	19 431 395	0
Årets resultat					-18 879 819	-18 879 819
Belopp vid årets utgång	811 860 000	541 240 000	2 375 800	-64 452 410	-18 879 819	1 272 143 571

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-64 452 410
årets förlust	-18 879 819
	-83 332 229

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond enligt stadgar	853 400
i ny räkning överföres	-84 185 629
	-83 332 229

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	17 301 758	15 619 608
Övriga intäkter	2	0	412 270
		17 301 758	16 031 878
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-8 945 475	-8 558 667
Övriga kostnader		-800	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-20 135 855	-20 123 938
		-29 082 130	-28 682 605
Rörelseresultat		-11 780 372	-12 650 727
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 197	137
Räntekostnader och liknande resultatposter		-7 100 644	-6 780 806
		-7 099 447	-6 780 668
Resultat efter finansiella poster		-18 879 819	-19 431 395
Årets resultat		-18 879 819	-19 431 395

2023-12-31

1 565 639 536

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

811 860 000

811 860 000

Förlagsinsatser

541 240 000

541 240 000

Fond för yttre underhåll

2 375 800

1 522 400

1 355 475 800

1 354 622 400

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-64 452 410

-44 167 615

Årets resultat

-18 879 819

-19 431 395

-83 332 228

-63 599 010

Summa eget kapital

1 272 143 572

1 291 023 390

Långfristiga skulder

6

Skulder till kreditinstitut

270 000 000

270 000 000

Summa långfristiga skulder

270 000 000

270 000 000

Kortfristiga skulder

Förskott från kunder

0

24 068

Leverantörsskulder

1 580 352

766 877

Aktuella skatteskulder

394 337

728 000

Övriga skulder

900 962

788 525

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

7

2 172 795

2 308 676

Summa kortfristiga skulder

5 048 446

4 616 145

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 547 192 018

1 565 639 536

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-18 879 819

-19 431 396

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

20 135 855

20 123 938

Betald skatt

-333 842

95 295

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

922 194

787 837

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-645 233

2 135 214

Förändring av kortfristiga fordringar

-115 291

276 771

Förändring av leverantörsskulder

813 475

-899 843

Förändring av kortfristiga skulder

-47 511

-1 182 395

Kassaflöde från den löpande verksamheten

927 634

1 117 584

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-71 500

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-71 500

0

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån och depositioner

0

30 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

0

30 000

Årets kassaflöde

856 134

1 147 584

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

2 726 424

1 578 840

Likvida medel vid årets slut

3 582 559

2 726 424

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme ink grund	100 år
Stomkomplettering/ innerväggar	50 år
Värme, sanitet (VS)	50 år
Elinstallationer	40 år
Inre ytskikt och vitvaror	15 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Köksinredning	30 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Tranport (hiss)	25 år
Styr- och övervakning	15 år
Övrigt	50 år

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	12 287 944	11 453 883
Årsavgifter lokaler	2 653 217	1 797 493
Hyra gemensamma utrymmen	154 500	115 650
Bredband och TV	331 200	474 720
El debitering medlemmar	1 066 138	1 202 486
Fakturerade kostnader värme, VA, vent, (lokal)	40 761	34 812
Fakturerade kostnader avfallshantering, (lokal)	10 407	5 217
Fastighetsskatt, (lokal)	328 180	245 539
Övriga sidointäkter	328 988	250 030
Andrahandsuthyrning	4 060	39 778
Erhållet el stöd	0	412 270
Hyra, Extra förråd	96 362	0
	17 301 757	16 031 878

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten. Obligatorisk avgift för avgift för el utifrån individuell förbrukning debiteras separat och redovisas på egen rad i noten.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
El, inkl verksamhets- och hushållsel	-1 476 487	-1 651 636
Vatten och avlopp	-441 749	-352 614
Kyla	-34 271	-44 074
Uppvärmning	-1 575 455	-1 370 088
Städning, städmaterial, extrastäd och entrématta	-993 911	-1 087 387
Sophämtning och återvinning	-388 732	-332 016
Snöröjning och sandning	-2 250	-2 762
Reparation och underhåll av fastighet	-754 256	-295 495
Fastighetsskötsel och förvaltning	-183 697	-148 203
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-364 000	-364 000
Övriga fastighetskostnader	-1 076 627	-669 195
Serviceavtal	-279 243	-613 479
Fastighetsförsäkringspremier	-394 440	-364 546
Ersättningar till revisor	-62 376	-55 000
Redovisningstjänster	-188 299	-187 820
Styrelsearvoden och soc avg	-301 215	-344 978
TV och Bredband	-331 200	-526 785
Åskledare	-2 641	-2 436
Skador ev försäkring	-94 625	-146 154
	-8 945 474	-8 558 668

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 622 850 000	1 622 850 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 622 850 000	1 622 850 000
Ingående avskrivningar	-60 371 814	-40 247 876
Årets avskrivningar	-20 123 938	-20 123 938
Utgående ackumulerade avskrivningar	-80 495 752	-60 371 814
Utgående redovisat värde	1 542 354 248	1 562 478 186

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	71 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 500	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-11 917	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 917	0
Utgående redovisat värde	59 583	0

Not 6 Skulder til kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
SoliFast, ränta 4,73%, villkorändringsdag 2026-09-30	-90 000 000	-90 000 000
SoliFast, ränta 1,57% villkorändringsdag 2026-12-30	-180 000 000	-180 000 000
	-270 000 000	-270 000 000

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga kortfristiga skulder	-24 123	-24 725
Upplupna arvoden + soc avgifter	-285 447	-344 978
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-1 863 225	-1 938 973
	-2 172 795	-2 308 676

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	935 000 000	935 000 000
	935 000 000	935 000 000

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Carl Johansson
Ordförande

Maria Stigeborn

Jens Råsten

Mikael Eriksson

Nina Akan Kohi

Tommy Forsell

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

RSM Stockholm AB

Robert Hasslund
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557544172223

Dokument

769632-1301 Brf Helix för 20240101-20241231
Huvuddokument
14 sidor
Startades 2025-04-14 08:37:01 CEST (+0200) av Robert Kanstedt (RK)
Färdigställt 2025-04-22 08:39:54 CEST (+0200)

Initierare

Robert Kanstedt (RK)
RSM Stockholm AB
robert.kanstedt@rsm.se

Signerare

Carl Johansson (CJ)
carl.m.johansson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CARL JOHANSSON"
Signerade 2025-04-14 09:10:13 CEST (+0200)

Jens Råsten (JR)
jens.rasten@nobina.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jens Ingemar Råsten"
Signerade 2025-04-14 09:19:20 CEST (+0200)

Nina Akan Khoi (NAK)
ninakhoi@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"NINA AKAN KHOI"
Signerade 2025-04-21 19:48:35 CEST (+0200)

Maria Stigeborn (MS)
maria.stigeborn@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Maria Stigeborn"
Signerade 2025-04-16 18:39:41 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557544172223

Mikael Eriksson (ME)
mikael.eriksson@structor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Mikael Eriksson"
Signerade 2025-04-14 09:03:07 CEST (+0200)

Tommy Forsell (TF)
tommy.forsell@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TOMMY FORSELL"
Signerade 2025-04-16 07:28:09 CEST (+0200)

Robert Hasslund (RH)
robert.hasslund@rsm.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Robert Hasslund"
Signerade 2025-04-22 08:39:54 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

