

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Helix

769632-1301

Räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Tilläggsupplysningar	7

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Helix, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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. Bostadsrättsföreningen Helix har sitt säte i Stockholm.

Föreningen äger fastigheten Helix 1 i Stockholm.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-02-02.

Föreningens fastighet

Föreningen består av 138 bostadslägenheter där bostadsarean uppgår till ca 12 086 kvm. I föreningen finns tre lokaler om totalt ca 690 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa.

Styrelsen

Styrelseledamöter:

Lars Björk
Anders Morast
Bo Leijon
Annelie Casselvik
Kim Dywling
Julie Hallgren

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

Revisorer

Robert Hasslund, ordinarie
RSM Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Fastigheten har under räkenskapsårets färdigställts och på balansdagen 2020-12-31 var samtliga lägenheter upplåtna och 135 stycken tillträdna. Antalet medlemmar uppgick vid samma tidpunkt till 139 stycken.

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat/ årets resultat	Totalt eget kapital
Insatser vid årets ingång	142 147 000	0	0	142 147 000
Förändring medlemsinsatser	1 210 953 000			1 210 953 000
Årets resultat			0	0
Utgående balans	1 353 100 000		0	1 353 100 000

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst/förlust	0
Styrelsen föreslår att reservering till fond för yttre underhåll i ny räkning balanseras	0 0 0

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i sek.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		1 201 873	0
Övriga intäkter		0	93 191
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader och övriga externa kostnader	2	-1 137 036	0
Övriga kostnader		-44 306	0
Rörelseresultat		20 531	93 191
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		19 300	0
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		0	-34 248
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 231	0
Resultat efter finansiella poster		0	58 943
Resultat före skatt		0	58 943
Årets resultat		0	58 943

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	1 622 850 000	876 108 577
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	0	580 859 101
		1 622 850 000	1 456 967 678
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	5	0	25 000
Summa anläggningstillgångar		1 622 850 000	1 456 992 678
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 035 558	0
Fordringar hos koncernföretag		0	41 894
Övriga fordringar	6	519 685 467	25 437 200
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		714 059	0
		521 435 084	25 479 094
Kassa och bank		17 208 590	2 649 403
Summa omsättningstillgångar		538 643 674	28 128 497
SUMMA TILLGÅNGAR		2 161 493 674	1 485 121 175

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

835 727 000

142 147 000

Förlagsinsatser

517 373 000

0

1 353 100 000

142 147 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

0

-58 943

Årets resultat

0

58 943

Summa eget kapital

1 353 100 000

142 147 000

Långfristiga skulder

Övriga skulder

7

0

503 303 987

Summa långfristiga skulder

0

503 303 987

Kortfristiga skulder

Byggnadskreditiv

8

130 000 000

599 346 536

Skulder till kreditinstitut

8

235 000 000

235 000 000

Leverantörsskulder

57 111 180

32 450

Aktuella skatteskulder

2 696 027

2 002 467

Övriga skulder

7

381 689 922

3 195 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

1 896 545

93 735

Summa kortfristiga skulder

808 393 674

839 670 188

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

2 161 493 674

1 485 121 175

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

I enlighet med undantaget i Årsredovisningslagen 7 kap 3 § omfattar inte årsredovisningen någon koncernredovisning.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Föreningens funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för föreningen. Om inget annat anges redovisas alla siffror i SEK.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som en tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. De redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar samt med tillägg för eventuella uppskrivningar. Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del de innebär en ekonomisk fördel i framtiden. Andra tillkommande utgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångarnas/ komponenternas restvärde. Byggnaden har delats upp på nedanstående komponenter med respektive avskrivningstider.

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

Avskrivningar på fastigheten kommer att påbörjas när fastigheten färdigställts och inflyttning för samtliga lägenheter skett.

Nedskrivningar

Redovisade värden för föreningens tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns en indikation på nedskrivningsbehov. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om det har skett en förändring i de antaganden som låg till grund för bestämningen av tillgångens återvinningsvärde när tillgången skrevs ned. En återföring av en tidigare nedskrivning görs endast i den omfattning så att det redovisade värdet inte överstiger det redovisade värdet som skulle ha redovisats om ingen nedskrivning skulle ha gjorts.

Kundfordringar

Kundfordringar är belopp som ska betalas av kunder för sålda varor eller utförda tjänster i den löpande verksamheten. Kundfordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med eventuell reservering för värdeminskning. En reservering för värdeminskning görs när det finns objektiva bevis för att föreningen inte kommer att kunna erhålla alla belopp som är förfallna enligt fordringarnas ursprungliga villkor. Förluster hänförliga till osäkra fordringar redovisas i försäljningskostnader i resultaträkningen.

Kassa och bank

Kassa och bank ingår, i såväl balansräkningen som i rapporten över kassaflöden, kassa, banktillgodohavanden och ev. övriga kortfristiga placeringar med förfalldag inom tre månader från anskaffningstidpunkten. Checkräkningskredit redovisas som upplåning bland övriga kortfristiga skulder.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Upplåning

Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när föreningen har en legal eller informell förpliktelse till följd av tidigare händelser, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, och beloppet har beräknats på ett tillförlitligt sätt. Inga avsättningar görs för framtida rörelseförluster.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer föreningen tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Intäkterna redovisas exklusive mervärdesskatt och med avdrag för eventuella rabatter.

Kritiska bedömningar och uppskattningar

I samband med upprättandet av de finansiella rapporterna enligt tillämpade redovisningsprinciper måste styrelsen och företagsledningen göra vissa bedömningar och uppskattningar som påverkar redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna och uppskattningarna baseras på erfarenheter och antaganden som styrelsen och företagsledningen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar och uppskattningar om andra förutsättningar uppkommer. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för bolaget och som kan komma att påverka de finansiella rapporterna om de ändras är fastigheter och resultat från utveckling av bostadsrätter.

Not 2 Driftskostnader och övriga externa kostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	-2020-12-31	-2019-12-31
Elförbrukning	-52 171	0
Vatten/avlopp	-61 377	0
Uppvärmning	-270 060	0
Avfallshantering	-4 907	0
Fastighetsförsäkring	-127 070	0
Löpande underhåll	-55 254	0
Fastighetsförvaltning	-113 625	0
Ekonomisk förvaltning	-28 800	0
TV/Bredband	-417 666	0
Övriga driftskostnader	-6 106	0
	-1 137 036	0

Not 3 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	876 108 577	876 108 577
Omklassificeringar	746 741 423	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 622 850 000	876 108 577
Utgående redovisat värde	1 622 850 000	876 108 577
Bokfört värde byggnad	1 229 653 400	482 911 977
Bokfört värde mark	393 196 600	393 196 600
	1 622 850 000	876 108 577

Not 4 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Redovisat vid årets början	580 859 101	417 313 323
Investeringar	160 612 505	163 545 778
Omklassificering	-741 471 606	0
	0	580 859 101

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	482 971 225	482 971 225
Försäljningar/utrangeringar	-59 248	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	482 911 977	482 971 225
Ingående nedskrivningar	-482 911 977	-482 911 977
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-482 911 977	-482 911 977
Utgående redovisat värde	0	59 248

Not 6 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Upplåtna lägenheter till Torsplan Bostadsrätter AB	496 070 000	0
Upplåtna lägenheter övriga	21 303 000	0
Övriga fordringar	2 312 467	25 437 200
	519 685 467	25 437 200

Not 7 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighets-/Vinstrevers räntebärande, långfristig	0	503 303 987
	0	503 303 987
Fastighets-/Vinstrevers räntebärande, kortfristig	306 016 605	0
Ej räntebärande skuld till Torsplan Holding AB, org 559062-5553	75 673 317	0
Övrigt	0	3 195 000
	381 689 922	3 195 000

Not 8 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Byggnadskreditiv, rörlig ränta 3M STIBOR +2,75%	130 000 000	599 346 536
Förvärvslån DNB*, rörlig ränta 3M STIBOR + 2,75%	235 000 000	235 000 000
	365 000 000	834 346 536

* Förfaller 2021-04-30 i anslutning till att föreningen tar upp ett nytt föreningslån.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	0	63 735
Upplupet revisionsarvode	30 000	30 000
Upplupna driftskostnader	412 408	0
Övriga upplupna kostnader	118 535	0
Förutbetalda årsavgifter	1 335 602	0
	1 896 545	93 735

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	935 000 000	865 000 000
Pantsatta bankkonton	15 105 010	2 649 403
	950 105 010	867 649 403

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Byggnadskreditivet till DNB har under 2021 amorterats och ett nytt lån har tagits upp hos DNB om 270 mkr 30:e april. Lånet löper med fast ränta, 2,70% och förfaller 2021-12-31. Förhandling pågår för en mer långsiktig lånelösning.

Stockholm __ / __ 2021

Anders Morast
Ordförande

Lars Björk

Bo Leijon

Annelie Casselvik

Kim Dywling

Julie Hallgren

Vår revisionsberättelse har lämnats den __ / __ 2021

Robert Hasslund
Auktoriserad revisor
RSM Stockholm AB