

Årsredovisning

för

Brf Helix

769632-1301

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Helix får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Carl Johansson	Ordförande
Mikael Eriksson	Ledamot
Nina Akan Kohi	Ledamot
Tommy Forsell	Ledamot
Ayan Ekici	Ledamot
Marie Pålstam	Ledamot
Jan Viderén	Suppleant
Michael Frejeholm	Suppleant

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

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden samt ett muntligt introduktionsmöte.

Revisorer

Ordinarie revisorer

Namn	Byrå
Robert Hasslund	RSM Sverige AB

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

Normalt underhåll (planerat och löpande) utfört. Underhållsplan finns framtagen.

Utförda historiska underhåll (utöver löpande underhåll)

2025	Besiktning av sprinkler och brandvarnare i lägenheter och i gemensamma utrymmen. Fortsatt arbete med miljörum och entré avseende trivsel och ordning.
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.

Takkranen har på grund av höga drift- och servicekostnader ställts av och används ej.

Den 20-åriga underhållsplan som upprättades år 2024 har följts. Några leverantörsavtal har omförhandlats med syfte att få en stabil och överskådlig ekonomi över tid, där det större och mer omfattande avtalet gäller service och underhåll av hissar. I övrigt har polering/borttagning av betongrester från uppförandet utförts i samband med utvändig fönsterputs, vilket medförde en för året högre kostnad än året innan. Detta arbete är en rest från tillträdet och har nu slutförts av föreningen.

Lokalhyror höjs enligt index.

Föreningen har amorterat 0 SEK vilket beror på bundna räntor. Kassaflödet täcker dock amortering och underhåll enligt framtagna budget och upprättad underhållsplan (kassan byggs upp istället för amortering).

Medlemsinformation

Antal medlemmar 2025-01-01: 215 st
Antal medlemmar 2025-12-31: 210 st
Antal överlåtelse under året: 20 st

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	17 333	17 214	15 620	12 322	11 087
Resultat efter finansiella poster	-18 944	-18 880	-19 431	-19 978	-22 667
Eget kapital	1 253 200	1 272 144	1 291 023	1 310 455	1 330 433
Balansomslutning	1 527 613	1 547 192	1 565 640	1 587 029	1 608 182
Soliditet (%)	82	82	82	83	83
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 106	1 087	948	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	22 340	22 340	22 340	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	93	120	78	0	0
Räntekänslighet (%)	20	21	24	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	282	272	262	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	77	76	71	0	0
Energikostnad som vidaredebiterats	31	31	31	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Upplysning vid förlust

Att föreningens resultat är negativt beror främst på bokföringsmässiga avskrivningsprinciper om värdeminskning av föreningens byggnader. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet, föreningen hade under räkenskapsåret ett positivt kassaflöde.

Styrelsen upprättar årligen en budget som tar hänsyn till föreningens beräknade ekonomiska åtaganden och justerar avgifterna vid behov för att möta sådana förändringar.

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	2 375 800	-64 452 410	-18 879 819	1 272 143 571
Disposition av föregående års resultat:			853 400	-19 733 219	18 879 819	0
Årets resultat					-18 943 745	-18 943 745
Belopp vid årets utgång	811 860 000	541 240 000	3 229 200	-84 185 629	-18 943 745	1 253 199 826

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-84 185 628
årets förlust	-18 943 745
	-103 129 373

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond enligt stadgar	853 400
i ny räkning överföres	-103 982 773
	-103 129 373

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	17 333 488 17 333 488	17 301 758 17 301 758
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-9 041 639	-8 945 475
Övriga kostnader		-800	-800
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-20 138 238	-20 135 855
		-29 180 677	-29 082 130
Rörelseresultat		-11 847 188	-11 780 372
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-337	1 197
Räntekostnader och liknande resultatposter		-7 096 220	-7 100 644
		-7 096 557	-7 099 447
Resultat efter finansiella poster		-18 943 745	-18 879 819
Årets resultat		-18 943 745	-18 879 819

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	1 522 230 310	1 542 354 248
Inventarier, verktyg och installationer	5	45 283	59 583
		1 522 275 593	1 542 413 831

Summa anläggningstillgångar

1 522 275 593 **1 542 413 831**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		631 391	930 629
Övriga fordringar		55 935	6 767
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		142 736	258 232
		830 062	1 195 628

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		4 507 233	3 582 559
		5 337 294	4 778 187

SUMMA TILLGÅNGAR

1 527 612 887 **1 547 192 018**

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		811 860 000	811 860 000
Förlagsinsatser		541 240 000	541 240 000
Fond för yttre underhåll		3 229 200	2 375 800
		1 356 329 200	1 355 475 800
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-84 185 628	-64 452 410
Årets resultat		-18 943 745	-18 879 819
		-103 129 374	-83 332 228
Summa eget kapital		1 253 199 826	1 272 143 572
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	0	270 000 000
Summa långfristiga skulder		0	270 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	270 000 000	0
Förskott från kunder		21 480	0
Leverantörsskulder		1 145 436	1 580 352
Aktuella skatteskulder		0	394 337
Övriga skulder		765 975	900 962
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	2 480 171	2 172 795
Summa kortfristiga skulder		274 413 061	5 048 446
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 527 612 887	1 547 192 018

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-18 943 745	-18 879 819
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		20 138 238	20 135 855
Betald skatt		-443 505	-333 842
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		750 988	922 194
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		299 238	-645 233
Förändring av kortfristiga fordringar		115 496	-115 291
Förändring av leverantörsskulder		-434 916	813 475
Förändring av kortfristiga skulder		193 868	-47 511
Kassaflöde från den löpande verksamheten		924 674	927 634
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-71 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-71 500
Årets kassaflöde		924 674	856 134
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 582 559	2 726 424
Likvida medel vid årets slut		4 507 233	3 582 559

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 stadgar 0,1% av taxeringsvärde.

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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	12 288 535	12 287 944
Årsavgifter lokaler	2 703 352	2 653 217
Hyra gemensamma utrymmen	177 500	154 500
Bredband och TV	331 200	331 200
El debitering medlemmar	1 081 165	1 066 138
Fakturerade kostnader värme, VA, vent, (lokal)	43 721	40 761
Fakturerade kostnader avfallshantering, (lokal)	11 058	10 407
Fastighetsskatt, (lokal)	303 304	328 180
Övriga sidointäkter	200 634	328 988
Andrahandsuthyrning	11 610	4 060
Hyra, Extra förråd	181 409	96 362
	17 333 488	17 301 757

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

	2025	2024
El, inkl verksamhets- och hushållsel	-1 505 384	-1 476 487
Vatten och avlopp	-519 861	-441 749
Kyla	-17 183	-34 271
Uppvärmning	-1 606 338	-1 575 455
Städning, städmaterial, extrastäd och entrématta	-1 452 629	-993 911
Sophämtning och återvinning	-302 733	-388 732
Snöröjning och sandning	0	-2 250
Reparation och underhåll av fastighet	-502 922	-754 256
Fastighetsskötsel och förvaltning	-222 422	-183 697
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-300 000	-364 000
Övriga fastighetskostnader	-1 095 072	-1 076 627
Serviceavtal	-200 086	-279 243
Fastighetsförsäkringspremier	-346 506	-394 440
Ersättningar till revisor	-57 438	-62 376
Redovisningstjänster	-190 913	-188 299
Styrelsearvoden och soc avg	-320 601	-301 215
TV och Bredband	-331 200	-331 200
Åskledare	-2 665	-2 641
Skador ev försäkring	0	-94 625
Hyra parkering	-67 685	0
	-9 041 638	-8 945 474

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 622 850 000	1 622 850 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 622 850 000	1 622 850 000
Ingående avskrivningar	-80 495 752	-60 371 814
Årets avskrivningar	-20 123 938	-20 123 938
Utgående ackumulerade avskrivningar	-100 619 690	-80 495 752
Utgående redovisat värde	1 522 230 310	1 542 354 248
Taxeringsvärden byggnader	456 800 000	467 000 000
Taxeringsvärden mark	286 200 000	386 400 000
	743 000 000	853 400 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	71 500	0
Inköp	0	71 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 500	71 500
Ingående avskrivningar	-11 917	0
Årets avskrivningar	-14 300	-11 917
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 217	-11 917
Utgående redovisat värde	45 283	59 583

Not 6 Skulder til kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
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

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga kortfristiga skulder	-36 555	-24 123
Upplupna arvoden + soc avgifter	-309 100	-285 447
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-2 134 516	-1 863 225
	-2 480 171	-2 172 795

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	935 000 000	935 000 000
	935 000 000	935 000 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga särskilda väsentliga händelser mellan räkenskapsårets start och årsstämman år 2026, har inträffat, utöver aspekten att medlemmar får betala för planerad fönsterputs per fönster enligt upphandling istället för att fönsterputsning av externa fönster ingår i årsavgiften. Detta arbete/planering påbörjades under hösten 2025 och medlemmar har informerats.

Årsredovisningen beslutades 2026-04-16

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Carl Johansson
Ordförande

Mikael Eriksson

Nina Akan Kohi

Tommy Forsell

Ayan Ekici

Marie Pålstam

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

RSM Sverige AB

Robert Hasslund
Auktoriserad revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557576533230

Dokument

769632-1301 Brf Helix för 20250101-20251231
Huvuddokument
15 sidor
Startades 2026-04-27 13:17:00 CEST (+0200) av Robert
Kanstedt (RK)
Färdigställt 2026-04-29 08:27:03 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CARL
JOHANSSON"
Signerade 2026-04-27 14:04:11 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Mikael Eriksson"
Signerade 2026-04-27 13:57:52 CEST (+0200)

Nina Khoi (NK)
ninakhoi@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "NINA
AKAN KHOI"
Signerade 2026-04-28 19:38:42 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TOMMY FORSELL"
Signerade 2026-04-28 18:51:00 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557576533230

Ayan Ekici (AE)
ayan.ekici@melitea.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ayan Ekici"
Signerade 2026-04-27 14:04:41 CEST (+0200)

Marie Pålstam (MP)
marie.palstam@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARIE DELLA MORTE PÅLSTAM"
Signerade 2026-04-27 13:56:36 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Robert Hasslund"
Signerade 2026-04-29 08:27:03 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat 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>

