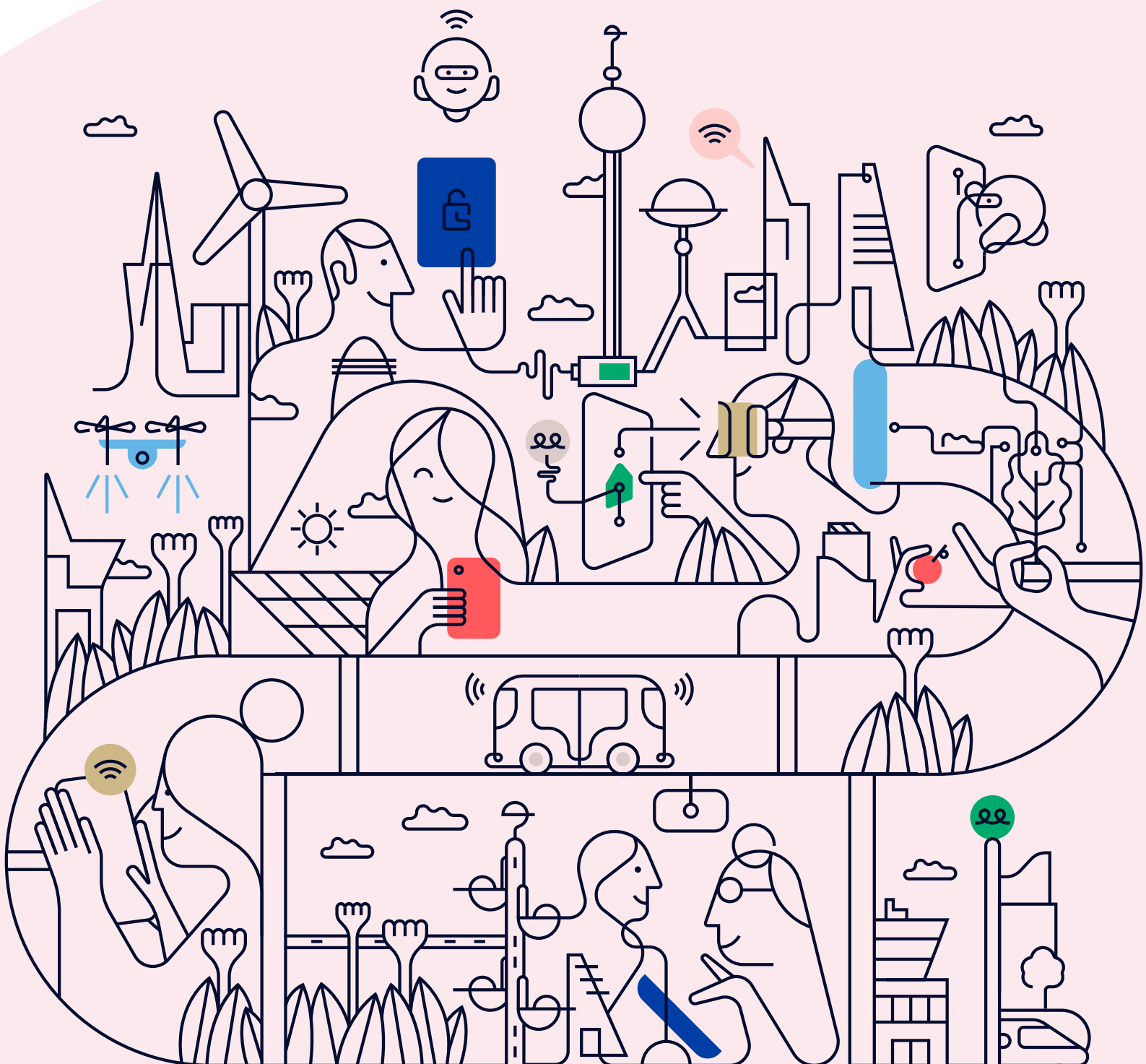




Välkommen till årsredovisningen för BF Heimdal nr 1 upa

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
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. 6
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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 bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsföreningen registrerades 1919-01-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-11-15 och nuvarande stadgar registrerades 2022-05-12 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Dykärret 16	1919	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringsko.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1906 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1986.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 29 bostadslägenheter om totalt 2 094 kvm och 1 lokal om 44 kvm.

Byggnadernas totalyta är 2 153 kvm.

Styrelsens sammansättning

Pia Kristina Karlsson	Ordförande
Eva Kristensen	Suppleant
Hans Felixon	Suppleant
Anders Johansson	Styrelseledamot
Niklas Lindohf	Styrelseledamot
Sofia Sundström	Styrelseledamot

Valberedning

Ann Gardulf
Anna-Karin Sivberg
Sofia Berglund

Firmateckning

Firman tecknas av hela styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Andreas Holman	Revisor	Kungsbron Borevision AB
Erik Lidbaum	Internrevisor	
Elisabeth Ritchey	Revisorssuppleant	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-07.

Extra föreningsstämma hölls 2024-01-15. Avgiftshöjning 5%.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2024	●	Byte av samtliga fönster i vindslägenheterna Sotning Lagning och målning av tak Lagning av sprickor i fasaden Godkänd OVK Skylt om huset på fasad
2023	●	Injustering ventilation samtliga lägenheter enl. OVK besiktning Byte belysning till LED i hobbyrummet
2022	●	Dekormålning golv, pl 5, uppg 13 Säkerhetsplåtar, hissen B.E. 13 Renovering av fönster i objekt 13 OVK besiktning Pålning, nytt betonggolv källaren 39an Fernissat hissväggarna Radonmätning
2021-2050	●	Ny underhållsplan
2021	●	Belysning utomhus, portarna Taksäkerhet/brygga Sotning
2020	●	Byte stuprör Översyn fasader, lagning av skador Förlängning av ledstång Brandsäkerhetsinspektion av externt företag

2020	● Service alla tvättmaskiner Allmän elöversyn Byte av en torktumlare Ramper i 13:an och 39:an
2019	● Byte av armatur i trapphusen
2018	● Ommålning av tvättstugan Bytt internetleverantör från Ownit till Bahnhof Nytt kodlås till portarna samt nya lås på elskåpen Obligatorisk energibesiktning Installerat säkerhetsdörrar Renovering av hissmaskin i 39:an
2017	● Bytt en torktumlare Egenkontroll Stamspolning
2016	● OVK mätning
2015-2016	● Målning av takdelar
2015	● Bytt från fjärr- till bergvärmen
2013-2014	● Uppgradering av ventilation
2013	● Utvändig målning av fönster, dörrar, balkongdörrar, mm.
2011	● Installation av fönsterventiler
2010-2011	● Byte av termostatventiler
2010	● Nya portar med automatik Radonmätning
2009	● Källarmålning
2008	● Obligatorisk energibesiktning
2006	● Trapphusmålning Gårdsrenovering - inklusive asfaltering
2004	● Ny tvättstuga
1992	● Omläggning av tak
1985-1986	● Rörstambyte Elstambyte

Planerade underhåll

2025	●	Besiktning av avloppsstammar och ev spolning Införandet av gemensam el
2025-2026	●	Byte samtliga tvättmaskiner
2025-2030	●	Renovering av fönster
2030	●	Takplåt målning Värme under central byte

Avtal med leverantörer

OVK	Franska Bukten
Lagning och målning av tak och fasad.	Arbetsklättring
Nya fönster till vindslägenheterna	Doowin
Vattenskador	Torkab

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

2024 har varit ett ekonomiskt ansträngt år beroende på tre vattenskador som hittills kostat oss ca 500´ kr. En kostnad som inte funnits med i budgeten. I samband med vattenskadorna har vi passat på att laga och måla taket samt laga flera fasadskador.

Det planerade fönsterbytet i vindslägenheterna genomfördes under våren till en kostnad av ca 400´ kr.

En avgifts- och hyreshöjning på 5% som beslutades på en extrastämma i januari gav ett tillskott på ca 60´ kr.

Under året har föreningen haft förhandlingar med Exergi angående de fjärrvärmeledningar som går genom fastigheten. Der har resulterat i att vi tecknat ett servitutsavtal som gav oss en intrångsersättning på 250´ kr.

Vårt ekonomiska läge gör att vi för 2025 inte planerat in några större kostnadskrävande renoveringar. Vi kommer dock att åtgärda fastighetens fönster där det är mest akut.

En vattenskada återstår att hantera där vi ännu inte har ett kostnadsförslag.

Arbetet med att införa gemensam el, enligt stämmobeslut, har pågått under hösten och kommer bli klart under våren till en kostnad av ca 100´ kr. Gemensam el kommer att ge en besparing på 1500-3000 kr per hushåll och år enligt Infometric.

Från årsskiftet har vi höjt avgiften för hyresrätten med 10%.

En besiktning av vårt avloppssystem har genomförts under december och vi inväntar en rapport kring vilka eventuella åtgärder som behöver vidtas.

Styrelsen diskuterar byte av tvättmaskiner men har ännu inte fattat något beslut.

Övriga uppgifter

Under hösten har vi haft en ordentlig genomgång av vår värmeanläggning vilket förhoppningsvis ska ge en jämnare och skön värme.

Vi har fått upp en fin skylt på fasaden som berättar lite om vår fastighet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 39 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 38 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 534 608	1 471 321	1 378 263	1 370 338
Resultat efter fin. poster	-819 363	-21 203	-514 058	-50 140
Soliditet (%)	41	46	47	50
Yttre fond	727 354	594 050	822 458	737 145
Taxeringsvärde	98 463 000	98 463 000	98 463 000	77 281 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	630	589	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	70,8	78,0	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 237	2 237	2 237	2 237
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 134	2 134	2 134	2 134
Sparande per kvm totalyta, kr	52	128	67	161
Elkostnad per kvm totalyta, kr	156	167	174	106
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	45	31	25	20
Energikostnad per kvm totalyta, kr	202	199	200	126
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,87	0,95	0,95	-
Räntekänslighet (%)	3,55	3,79	-	-

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

Förlusten beror främst på tre stora vattenskador som totalt kostat oss 645.307kr. Det har gjort att vi lagat och målat taket tidigare än planerat enligt föreningens underhållsplan. Vi kommer inte att vidta några större kostnadskrävande renoveringar eller inköp under 2025. Vi har tittat över våra kostnader och hittills gjort följande besparingar under 2025:

Tagit bort entrémattor - 25000kr/ år

Minskat antalet tidningstömningar -8000kr/år

Nytt städavtal -15000kr/år

Gemensam el från 18 mars kommer att ge besparingar, dock ovisst hur mycket.

Planerar att ta bort kabel-tv-abonnementet vilket ger en besparing på ca 60000kr/år.

Vi höjer hyran för lokalen när den byter ägare i april.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	122 460	-	-	122 460
Upplåtelseavgifter	5 841 830	-	-	5 841 830
Fond, yttre underhåll	594 050	-139 672	272 976	727 354
Kapitaltillskott	162 640	-	-	162 640
Balanserat resultat	-2 341 532	118 469	-272 976	-2 496 039
Årets resultat	-21 203	21 203	-819 363	-819 363
Eget kapital	4 358 245	0	-819 363	3 538 882

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 223 063
Årets resultat	-819 363
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-272 976
Totalt	-3 315 402

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	718 870
Balanseras i ny räkning	-2 596 532

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 534 608	1 471 321
Övriga rörelseintäkter	3	294 129	79 972
Summa rörelseintäkter		1 828 737	1 551 293
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 144 555	-1 186 599
Övriga externa kostnader	9	-117 162	-123 932
Personalkostnader	10	-58 777	-70 005
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-157 548	-157 548
Summa rörelsekostnader		-2 478 042	-1 538 084
RÖRELSERESULTAT		-649 305	13 209
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 489	9 236
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-178 547	-43 648
Summa finansiella poster		-170 057	-34 412
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-819 363	-21 203
ÅRETS RESULTAT		-819 363	-21 203

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	8 271 291	8 428 839
Summa materiella anläggningstillgångar		8 271 291	8 428 839
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 274 091	8 431 639
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 966	536
Övriga fordringar	15	319 570	997 963
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	45 276	0
Summa kortfristiga fordringar		371 812	998 499
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		371 812	998 499
SUMMA TILLGÅNGAR		8 645 903	9 430 138

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 126 930	6 126 930
Fond för yttre underhåll		727 354	594 050
Summa bundet eget kapital		6 854 284	6 720 980
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 496 039	-2 341 532
Årets resultat		-819 363	-21 203
Summa fritt eget kapital		-3 315 402	-2 362 735
SUMMA EGET KAPITAL		3 538 882	4 358 245
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	4 594 500	4 594 500
Leverantörsskulder		146 967	226 796
Skatteskulder		6 645	6 156
Övriga kortfristiga skulder		95 286	61 189
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	263 623	183 253
Summa kortfristiga skulder		5 107 021	5 071 894
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 645 903	9 430 138

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-649 305	13 209
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	157 548	157 548
	-491 757	170 757
Erhållen ränta	8 489	9 236
Erlagd ränta	-169 748	-43 648
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-653 016	136 345
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	96 703	-96 583
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-8 825	139 136
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-565 138	178 898
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-565 138	178 898
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	872 210	693 312
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	307 072	872 210

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för BF Heimdal nr 1 upa har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	0,75 - 3,33 %
---------	---------------

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 293 946	1 210 686
Hysesintäkter bostäder	72 102	74 586
Hysesintäkter lokaler	154 704	145 237
Pantsättningsavgift	4 584	5 250
Överlåtelseavgift	4 299	3 939
Administrativ avgift	196	0
Andrahandsuthyrning	4 779	0
Vidarefakturerade kostnader	0	31 623
Öres- och kronutjämning	-2	0
Summa	1 534 608	1 471 321

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	68 380
Övriga intäkter	31 486	4 592
Försäkringssättning	250 000	0
Återbäring försäkringsbolag	12 643	7 000
Summa	294 129	79 972

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	8 602	9 895
Städning enligt avtal	95 540	83 905
Städning utöver avtal	0	8 080
Sotning	7 816	0
Besiktningar	19 901	0
Hissbesiktning	2 975	9 660
Gårdkostnader	7 277	3 013
Gemensamma utrymmen	29 046	519
Snöröjning/sandning	1 250	13 400
Serviceavtal	13 256	6 419
Mattvätt/Hyrmattor	24 956	23 711
Förbrukningsmaterial	1 385	1 086
Summa	212 003	159 688

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	13 329	17 486
Trapphus/port/entr	7 500	0
VVS	2 575	5 795
Värmeanläggning/undercentral	4 140	0
Ventilation	44 520	26 162
Elinstallationer	26 759	31 322
Hissar	0	6 515
Tak	122 105	0
Fönster	0	133 625
Balkonger/altaner	7 881	0
Skador/klotter/skadegörelse	133	0
Summa	228 941	220 905

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	561 054	0
Dörrar och lås	33 733	0
Ventilation	11 362	135 751
Hiss	7 375	0
Tak	97 500	0
Fönster	3 670	0
Mark/gård/utemiljö	4 176	3 921
Summa	718 870	139 672

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	336 592	359 596
Vatten	97 683	67 797
Sophämtning/renhållning	59 502	43 890
Summa	493 777	471 283

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	41 838	34 461
Självrisk	303 877	0
Kabel-TV	47 118	60 890
Bredband	34 601	37 400
Fastighetsskatt	63 530	62 300
Summa	490 964	195 051

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	0	1 005
Inkassokostnader	1 042	513
Revisionsarvoden extern revisor	21 250	20 000
Styrelseomkostnader	1 000	0
Fritids och trivselkostnader	749	708
Föreningskostnader	7 909	15 746
Förvaltningsarvode enl avtal	64 742	46 827
Överlåtelsekostnad	6 018	5 514
Pantsättningskostnad	6 880	7 407
Administration	697	3 212
Konsultkostnader	6 875	23 000
Summa	117 162	123 932

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	45 840	55 545
Arbetsgivaravgifter	12 937	14 460
Summa	58 777	70 005

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	178 023	43 648
Dröjsmålsränta	524	0
Summa	178 547	43 648

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	14 028 514	14 028 514
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	14 028 514	14 028 514
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 599 675	-5 442 127
Årets avskrivning	-157 548	-157 548
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 757 223	-5 599 675
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	8 271 291	8 428 839
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>254 000</i>	<i>254 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	32 819 000	32 819 000
Taxeringsvärde mark	65 644 000	65 644 000
Summa	98 463 000	98 463 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	3 000	3 000
Utgående anskaffningsvärde	3 000	3 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 000	-3 000
Utgående avskrivning	-3 000	-3 000
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	12 498	16
Övriga kortfristiga fordringar	0	125 738
Transaktionskonto	298 753	137 940
Borgo räntekonto	8 319	734 270
Summa	319 570	997 963

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	19 695	0
Förutbet kabel-TV	15 851	0
Förutbet bredband	9 730	0
Summa	45 276	0

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-03-03	3,56 %	720 000	720 000
Handelsbanken	2025-03-03	3,56 %	800 000	800 000
Handelsbanken	2025-03-03	3,56 %	824 500	824 500
Handelsbanken	2025-03-03	3,56 %	1 950 000	1 950 000
Handelsbanken	2025-03-03	3,56 %	300 000	300 000
Summa			4 594 500	4 594 500
Varav kortfristig del			4 594 500	4 594 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 594 500 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn el	36 500	0
Uppl kostn räntor	12 267	3 468
Uppl kostn vatten	14 370	0
Uppl kostnad Sophämtning	8 349	0
Uppl kostnad arvoden	48 465	44 625
Beräknade uppl. sociala avgifter	15 228	14 000
Förutbet hyror/avgifter	128 444	121 160
Summa	263 623	183 253

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	11 194 000	11 194 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Stockholm

Anders Johansson
Styrelseledamot

Niklas Lindohf
Styrelseledamot

Pia Kristina Karlsson
Ordförande

Sofia Sundström
Styrelseledamot

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

Kungsbron Borevision AB
Andreas Holman
Revisor

Erik Lidbaum
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

17.03.2025 08:37

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 06.03.2025 08:33

DOCUMENT ID:

BygOTkCLOJg

ENVELOPE ID:

Hyb8ay0LsJg-BygOTkCLOJg

DOCUMENT NAME:

BF Heimdal nr 1 upa , 702000-8640 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDERS JOHANSSON anders@grandpastore.com	Signed Authenticated	11.03.2025 09:56 11.03.2025 09:50	eID Low	Swedish BankID IP: 83.191.99.59
2. Pia Kristina Karlsson ebbapia@icloud.com	Signed Authenticated	11.03.2025 10:44 06.03.2025 10:23	eID Low	Swedish BankID IP: 83.187.169.99
3. NIKLAS LINDOHF niklas.lindohf@gmail.com	Signed Authenticated	16.03.2025 15:09 16.03.2025 15:09	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.165.25
4. SOFIA SUNDSTRÖM sofia.sundstrom@gmail.com	Signed Authenticated	16.03.2025 18:53 07.03.2025 20:19	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.165.11
5. ERIK OLOF INGEMAR LIDBAUM pegaserik@gmail.com	Signed Authenticated	16.03.2025 20:40 16.03.2025 20:32	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.165.9
6. ANDREAS HOLMAN andreas.holman@kungsbronborevision.se	Signed Authenticated	17.03.2025 08:37 17.03.2025 08:36	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 BF Heimdal nr 1 upa, org.nr. 702000-8640

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BF Heimdal nr 1 upa för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 god revisionssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 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 uppger, 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.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BF Heimdal nr 1 upa för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 revisionssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB:s 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Erik Lidbaum
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

17.03.2025 08:36

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 06.03.2025 08:33

DOCUMENT ID:

rJKT1A8iyx

ENVELOPE ID:

Bjxl6k0LoJe-rJKT1A8iyx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BF Heimdal nr 1 upa.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK OLOF INGEMAR LIDBAUM pegaserik@gmail.com	 Signed Authenticated	16.03.2025 20:35 16.03.2025 20:33	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.165.9
2. ANDREAS HOLMAN andreas.holman@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	17.03.2025 08:36 17.03.2025 08:36	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

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