



Välkommen till årsredovisningen för BF Heimdal nr 1 upa

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. 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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen 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 bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Dykärret 16	1919	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

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 bostadsrätter om totalt 2 094 kvm och 1 lokal om 44 kvm.

Byggnadernas totalyta är 2 153 kvm.

Styrelsens sammansättning

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

Valberedning

Ann Gardulf
Anna-Karin Sivberg
Sofia Berglund

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Andreas Holman Revisor Kungsbron Borevision AB
Erik Lidbaum Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-24.

Extra föreningsstämma hölls 2025-07-22. Ta upp nya lån.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 1985-1986 ● Elstambyte
Rörstambyte
- 1992 ● Omläggning av tak
- 2004 ● Ny tvättstuga
- 2006 ● Trapphusmålning
Gårdsrenovering - inklusive asfaltering
- 2009 ● Källarmålning
- 2010 ● Nya portar med automatik
- 2010-2011 ● Byte av termostatventiler
- 2011 ● Installation av fönsterventiler
- 2013 ● Utvändig målning av fönster, dörrar, balkongdörrar, mm.
- 2013-2014 ● Uppgradering av ventilation
- 2015 ● Bytt från fjärr- till bergvärmen
- 2015-2016 ● Målning av takdelar

- 2016** ● Injustering av radiatorer
OVK mätning
- 2017** ● Bytt en torktumlare
Stamspolning
Egenkontroll
- 2018** ● 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
Ommålning av tvättstugan
- 2019** ● Byte av armatur i trapphusen
- 2020** ● Service alla tvättmaskiner
Byte stuprör
Byte av en torktumlare
Allmän elöversyn
Ramper i 13:on och 39:an
- 2021** ● Taksäkerhet/brygga
Belysning utomhus, portarna
- 2021-2050** ● Ny underhållsplan
- 2022** ● OVK besiktning
Dekormålning golv, pl 5, uppg 13
Renovering av fönster i objekt 13
Radonmätning
Pålning, nytt betonggolv källaren 39an
- 2023** ● Byte belysning till LED i hobbyrummet
Injustering ventilation samtliga lägenheter enl. OVK besiktning
- 2024** ● Skylt om huset på fasad
Godkänd OVK
Sotning
Lagning och målning av tak
Lagning av sprickor i fasaden
Byte av samtliga fönster i vindslägenheterna
- 2025** ● Målat vissa fönster
Översyn hela taket avseende genomföranden och stegar
Åtgärdat två vattenskador
Byte av fönster i lokal

2025 ● Besiktning av avloppsstammar

Planerade underhåll

- 2025-2030 ● Renovering av fönster
- 2026 ● Susande radiatorer
- 2026-2027 ● Återvinningslösning
- 2027-2030 ● Byte samtliga tvättmaskiner
- 2030 ● Takplåt målning
Värmeundercentral byte

Avtal med leverantörer

Byte och renovering av fönster	Nemo glas
Lagning och målning av tak och fasad.	Arbetsklättring
Nya fönster till vindslägenheterna	Doowin
OVK	Franska Bukten
Städning	Hustomten
Vattenskador	Torkab
Ventilation och sotning	Peter Sotare

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Den vattenskada på vinden som upptäcktes hösten 2024 var betydligt mer omfattande än vi budgeterat (samt föreningens försäkring täckte inte skadan). Dessutom upptäcktes ytterligare en vattenskada i slutet av sommaren, där en lödning på en varmvattenstam sprungit läck (det täcktes av föreningens försäkring, fast med förhöjd självrisk). Kostnaden för vattenskadorna uppgick totalt till 570.000 kr. Det gjorde att vi 2025-08-01 fick ta ett nytt lån på 500.000 kr. Under våren bytte vi de två stora fönstren i lokalen till en kostnad av 74.000 kr. Vissa fönster har blivit målade. Vi har också slutfört införandet av gemensam el till en kostnad av 90.000 kr, vilket över tid kommer vara en kostnadsbesparande åtgärd för medlemmarna (dels minskade fasta kostnader för elnätet samt billigare elhandel då föreningen får storkundspriser). För övrigt har vi inte gjort några större renoveringar eller inköp. För att spara har vi sagt upp och ändrat avtal till ett värde av ca 50.000 kr. För 2026 planeras inga större renoveringar eller inköp. Vi har ytterligare ett sparår för att förbättra vår likviditet.

Förändringar i avtal

Under våren bytte vi hyresgäst i vår lokal. Den nya hyresgästen, Köket vid Bordet, betalar nu även moms för lokalen vilket den förra ägaren inte gjorde. 3% av den moms föreningen betalar i fastighetsförbättringar får föreningar dra av i moms. För de förbättringar som enbart berör lokalen tex fönsterbytet är hela momsen avdragsgill.

Från 2026-02-01 höjer vi hyran för lägenheten med 3,6%.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 38 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 39 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 636 209	1 534 608	1 471 321	1 378 263
Resultat efter fin. poster	-383 864	-819 363	-21 203	-514 058
Soliditet (%)	36	41	46	47
Yttre fond	304 188	727 354	594 050	822 458
Taxeringsvärde	98 568 000	98 463 000	98 463 000	98 463 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	667	630	589	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,5	70,8	78,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 481	2 237	2 237	2 237
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 366	2 134	2 134	2 134
Sparande / kvm totalyta, kr	110	52	128	67
Elkostnad / kvm totalyta, kr	170	156	167	174
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	43	45	31	25
Energikostnad / kvm totalyta, kr	213	202	199	200
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,13	3,87	0,95	0,95
Räntekänslighet (%)	3,72	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 el (totalt 66 902 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.

Uppllysning vid förlust

Förlusten vi gör 2025 beror på två stora vattenskadador som totalt kostade oss 570.000 kr. Under året har vi fokuserat på att leta besparingsmöjligheter. Genom att säga upp och omförhandla avtal sparade vi ca 50.000 kr. De besparingar vi gjorde förra året får full effekt under 2026.

Vi fortsätter leta besparingsmöjligheter. Den energioptimering vi nu arbetar med kommer att sänka våra värmekostnader, dock ovisst med hur mycket. Styrelsen föreslår stämman att lämna kabel-TV nätet vilket kan ge en besparing på 50 till 60.000 kr. Vidare föreslår styrelsen en avgiftshöjning på 3%. Den hyreslägenhet föreningen har fick en höjning med 3,6% från den 1 februari i år.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	122 460	-	-	122 460
Upplåtelseavgifter	5 841 830	-	-	5 841 830
Fond, yttre underhåll	727 354	-718 870	295 704	304 188
Kapitaltillskott	162 640	-	-	162 640
Balanserat resultat	-2 496 039	-100 493	-295 704	-2 892 236
Årets resultat	-819 363	819 363	-383 864	-383 864
Eget kapital	3 538 882	0	-383 864	3 155 018

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 596 532
Årets resultat	-383 864
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-295 704
Totalt	-3 276 100

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	30 700
Balanseras i ny räkning	-3 245 400

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 636 208	1 534 608
Övriga rörelseintäkter	3	22 960	294 129
Summa rörelseintäkter		1 659 168	1 828 737
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 427 822	-2 144 555
Övriga externa kostnader	9	-179 249	-117 162
Personalkostnader	10	-57 563	-58 777
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-227 431	-157 548
Summa rörelsekostnader		-1 892 065	-2 478 042
RÖRELSERESULTAT		-232 897	-649 305
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		790	8 489
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-151 757	-178 547
Summa finansiella poster		-150 967	-170 057
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-383 864	-819 363
ÅRETS RESULTAT		-383 864	-819 363

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	8 301 643	8 271 291
Maskiner och inventarier	13	77 119	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 378 762	8 271 291
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 381 562	8 274 091
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 443	6 966
Övriga fordringar	15	316 953	319 570
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	58 356	45 276
Summa kortfristiga fordringar		387 752	371 812
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		387 752	371 812
SUMMA TILLGÅNGAR		8 769 314	8 645 903

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 126 930	6 126 930
Fond för yttre underhåll		304 188	727 354
Summa bundet eget kapital		6 431 118	6 854 284
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 892 236	-2 496 039
Årets resultat		-383 864	-819 363
Summa ansamlad förlust		-3 276 100	-3 315 402
SUMMA EGET KAPITAL		3 155 018	3 538 882
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	5 094 500	4 594 500
Leverantörsskulder		109 445	146 967
Skatteskulder		4 916	6 645
Övriga kortfristiga skulder		94 855	95 286
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	310 580	263 623
Summa kortfristiga skulder		5 614 296	5 107 021
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 769 314	8 645 903

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-232 897	-649 305
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	227 431	157 548
	-5 466	-491 757
Erhållen ränta	790	8 489
Erlagd ränta	-151 820	-169 748
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-156 496	-653 016
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-17 619	96 703
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	7 338	-8 825
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-166 777	-565 138
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-334 902	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-334 902	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	500 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 679	-565 138
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	307 072	872 210
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	305 393	307 072

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för BF Heimdal nr 1 upa är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1 (K3). Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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, 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:

Stomme och grund	0,97 %
Yttertak	3,88 %
Fasader	1,46 %
Balkonger	1,46 %
Fönster	7,28 %
Stamledningar VA	5,29 %
Stamledningar Värme	1,46 %
Styr & övervakning	2,33 %
Ventilation	2,91 %
El	2,91 %
Hissar	4,85 %

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 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 302 264	1 293 946
Hysesintäkter bostäder	81 984	72 102
Hysesintäkter lokaler	48 552	154 704
Hysesintäkter lokaler, moms	111 004	0
El, moms	84 899	0
Pantsättningsavgift	2 940	4 584
Överlåtelseavgift	0	4 299
Administrativ avgift, moms	98	0
Administrativ avgift	147	196
Andrahandsuthyrning	4 322	4 779
Öres- och kronutjämnning	-2	-2
Summa	1 636 208	1 534 608

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	-483	31 486
Försäkringsersättning	23 443	250 000
Återbäring försäkringsbolag	0	12 643
Summa	22 960	294 129

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetskötsel utöver avtal	0	8 602
Städning enligt avtal	85 896	95 540
Sotning	0	7 816
Besiktningar	0	19 901
Hissbesiktning	3 028	2 975
Gårdkostnader	4 732	7 277
Gemensamma utrymmen	0	29 046
Snöröjning/sandning	2 500	1 250
Serviceavtal	24 125	13 256
Serviceavtal, hissar	18 758	0
Mattvätt/Hyrmattor	6 473	24 956
Förbrukningsmaterial	4 094	1 385
Summa	149 606	212 003

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	26 497	0
Tvättstuga	3 774	13 329
Trapphus/port/entr	0	7 500
VVS	4 364	2 575
Värmeanläggning/undercentral	0	4 140
Ventilation	22 097	44 520
Elinstallationer	5 015	26 759
Hissar	5 769	0
Tak	172 198	122 105
Fönster	1 440	0
Balkonger/altaner	0	7 881
Vattenskada	190 600	0
Skador/klotter/skadegörelse	115	133
Summa	431 869	228 941

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	30 700	561 054
Dörrar och lås	0	33 733
Ventilation	0	11 362
Hiss	0	7 375
Tak	0	97 500
Fönster	0	3 670
Mark/gård/utemiljö	0	4 176
Summa	30 700	718 870

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	365 892	336 592
Vatten	93 538	97 683
Sophämtning/renhållning	57 232	59 502
Summa	516 662	493 777

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	18 525	41 838
Självrisk	112 331	303 877
Kabel-TV	63 404	47 118
Bredband	37 325	34 601
Fastighetsskatt	67 400	63 530
Summa	298 985	490 964

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Inkassokostnader	512	1 042
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	61	0
Revisionsarvoden extern revisor	45 625	21 250
Styrelseomkostnader	897	1 000
Fritids och trivselkostnader	1 971	749
Föreningskostnader	10 501	7 909
Förvaltningsarvode enl avtal	72 767	64 742
Överlåtelsekostnad	2 058	6 018
Pantsättningskostnad	4 368	6 880
Administration	28 964	697
Konsultkostnader	5 585	6 875
Övriga externa kostnader	5 940	0
Summa	179 249	117 162

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	47 000	45 840
Arbetsgivaravgifter	10 563	12 937
Summa	57 563	58 777

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	151 560	178 023
Dröjsmålsränta	191	524
Kostnadsränta skatter och avgifter	6	0
Summa	151 757	178 547

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	14 028 514	14 028 514
Årets inköp	251 530	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	14 280 044	14 028 514
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 757 223	-5 599 675
Årets avskrivning	-221 178	-157 548
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 978 401	-5 757 223
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	8 301 643	8 271 291
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>254 000</i>	<i>254 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	37 924 000	32 819 000
Taxeringsvärde mark	60 644 000	65 644 000
Summa	98 568 000	98 463 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	3 000	3 000
Årets inköp	83 372	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	86 372	3 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 000	-3 000
Årets avskrivning	-6 253	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 253	-3 000
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	77 119	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	11 560	12 498
Transaktionskonto	220 723	298 753
Borgo räntekonto	84 670	8 319
Summa	316 953	319 570

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	3 713	19 695
Förutbet försäkr premier	25 934	0
Förutbet kabel-TV	16 091	15 851
Förutbet bredband	1 111	9 730
Upplupna intäkter	11 507	0
Summa	58 356	45 276

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-03-03	2,88 %	720 000	720 000
Handelsbanken	2026-03-03	2,88 %	800 000	800 000
Handelsbanken	2026-03-03	2,88 %	824 500	824 500
Handelsbanken	2026-03-03	2,88 %	1 950 000	1 950 000
Handelsbanken	2025-03-03	2,88 %	300 000	300 000
Handelsbanken	2026-02-03	2,88 %	500 000	
Summa			5 094 500	4 594 500
Varav kortfristig del			5 094 500	4 594 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 094 500 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**

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	1 636	0
Uppl kostn el	46 528	36 500
Uppl kostnad Extern revisor	23 000	0
Uppl kostn räntor	12 204	12 267
Uppl kostn vatten	15 706	14 370
Uppl kostnad Sophämtning	9 277	8 349
Uppl kostnad arvoden	55 835	48 465
Beräknade uppl. sociala avgifter	17 543	15 228
Förutbet hyror/avgifter	128 851	128 444
Summa	310 580	263 623

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	11 194 000	11 194 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

I början av 2026 har styrelsen uppmärksammat på att flera boende störs av susande radiatorer. Vi undersöker nu hur vi ska komma tillrätta med problemet.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-09.

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

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.03.2026 09:49

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 09.03.2026 17:52

DOCUMENT ID:

SJW8pcu2Ybg

ENVELOPE ID:

SJglpq_nKbl-SJW8pcu2Ybg

DOCUMENT NAME:

BF Heimdal nr 1 upa , 702000-8640 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

9c1c4f4e8eea471f037e5a6403165d3b34d07daf88b94e
e5355263f2ec9971e614e48ba1195ddcde091e2b941c81
fb5d0897fd451dd14fc5d3d84930fa9bf6e4

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. Pia Kristina Karlsson ebbapia@icloud.com	 Signed Authenticated	10.03.2026 09:04 10.03.2026 07:10	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.165.16
2. SOFIA SUNDSTRÖM sofia.sundstrom@gmail.com	 Signed Authenticated	15.03.2026 16:02 15.03.2026 15:52	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.165.11
3. NIKLAS LINDOHF niklas.lindohf@gmail.com	 Signed Authenticated	16.03.2026 21:52 16.03.2026 21:51	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.165.25
4. ANDERS JOHANSSON anders@grandpastore.com	 Signed Authenticated	17.03.2026 18:59 15.03.2026 18:01	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.39.24
5. Andreas Mats Jacob Holman andreas.holman@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	18.03.2026 09:16 18.03.2026 09:16	eID Low	Swedish BankID IP: 83.191.125.219
6. ERIK OLOF INGEMAR LIDBAUM pegaserik@gmail.com	 Signed Authenticated	18.03.2026 09:49 18.03.2026 09:48	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.165.9

* 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 Bostadsföreningen Heimdal nr 1 utan personlig ansvarighet
Org.nr 702000-8640

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsföreningen Heimdal nr 1 utan personlig ansvarighet för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsföreningen Heimdal nr 1 utan personlig ansvarighets 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE 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 att utföra en revision enligt lagen om ekonomisk förening därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 Bostadsföreningen Heimdal nr 1 utan personlig ansvarighet 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 tryggt 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 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 lagen om ekonomisk förening

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 lagen om ekonomisk förening.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 lagen om ekonomisk förening.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Andreas Holman
Av föreningen vald revisor

Erik Lidbaum
Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.03.2026 09:17

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 09.03.2026 17:52

DOCUMENT ID:

H1QU6cu3YWI

ENVELOPE ID:

HkLacunKWe-H1QU6cu3YWI

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BF Heimdal nr 1 utan personlig ansv arighet 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

a06afd8138d954a4d55452c56547ae47211141109a530
c49ba11bd1758c89e11c2b9fe97673d2ae8b3c095e224f

18374bd3276f9298555173929afbc50a04058

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK OLOF INGEMAR LID BAUM pegaserik@gmail.com	Signed Authenticated	18.03.2026 09:00 18.03.2026 08:59	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.165.9
2. Andreas Mats Jacob Hol man andreas.holman@kungsbr onborevision.se	Signed Authenticated	18.03.2026 09:17 18.03.2026 09:17	eID Low	Swedish BankID IP: 83.191.125.219

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

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