

ÅRSREDOVISNING

för

BRF Heimdal 8

Org.nr. 769636-4129

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	10

BRF Heimdal 8

Org.nr. 769636-4129

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen Heimdal 8 registrerades 2018-06-19

Föreningens stadgar registrerades 2018-06-19

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2018-11-19

Fakta om fastigheten

Föreningen äger Heimdal 8 i Växjö kommun, fastigheten är fördelad på 2 byggnader och 16 bostäder.

Dessutom finns 8 parkeringsplatser.

Fastighetens adress är Frejagatan.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkring Kronoberg.

Byggnadsår och ytor

Föreningen förvärvade fastigheten Heimdal 8 i Växjö kommun genom köp av aktier i dotterbolaget Heimdal 8 i Växjö AB.

Fastigheten har sedan sålts över till föreningen. Dotterbolaget har likviderats under 2020.

Ytan på fastigheten är 1 804 kvm.

Ytan på lägenheterna är 802 kvm.

Föreningens säte är Växjö.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	645 109	646 919	621 771	618 361
Resultat efter finansiella poster	-188 906	-205 463	-8 832	22 727
Soliditet (%)	69,98	69,93	69,32	68,99
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	785	764	757	750
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100	100	100	100
Skuldsättning (kr/kvm)	11 276	11 414	11 927	12 065
Sparande (kr/kvm)	67	46	291	330
Räntekänslighet (%)	14,36	14,5	15,38	15,65
Energikostnad (kr/kvm)	180	164	194	153

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 802 kvadratmeter.

BRF Heimdal 8

Org.nr. 769636-4129

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	22 596 000	0	131 331	0	-816 072
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:	0	0	44 000	0	-44 000
Årets resultat					-188 906
Belopp vid årets utgång	22 596 000	0	175 331	0	-1 048 978

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-860 072
Årets resultat	-188 906
	<u>-1 048 978</u>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	44 000
Balanseras i ny räkning	-1 092 978
	<u>-1 048 978</u>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

BRF Heimdal 8

Org.nr. 769636-4129

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		645 109	646 919
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		645 109	646 919
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-385 490	-374 481
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-242 289	-242 289
Summa rörelsekostnader		-627 779	-616 770
Rörelseresultat		17 330	30 149
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-206 236	-235 612
Summa finansiella poster		-206 236	-235 612
Resultat efter finansiella poster		-188 906	-205 463
Resultat före skatt		-188 906	-205 463
Årets resultat		-188 906	-205 463

BRF Heimdal 8

Org.nr. 769636-4129

BALANSRÄKNING

Not

2024-12-31**2023-12-31****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

2

30 867 05531 109 344**Summa materiella anläggningstillgångar**

30 867 055

31 109 344

Summa anläggningstillgångar

30 867 055

31 109 344

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

113 540110 967**Summa kortfristiga fordringar**

113 540

110 967

Kassa och bank

Kassa och bank

55 845110 813**Summa kassa och bank**

55 845

110 813

Summa omsättningstillgångar

169 385

221 780

SUMMA TILLGÅNGAR**31 036 440****31 331 124**

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 596 000	22 596 000
Fond för yttre underhåll		175 331	131 331
Summa bundet eget kapital		22 771 331	22 727 331
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-860 072	-610 608
Årets resultat		-188 906	-205 463
Summa fritt eget kapital		-1 048 978	-816 071
Summa eget kapital		21 722 353	21 911 260
Långfristiga skulder	3		
Övriga skulder till kreditinstitut	4	3 077 416	9 043 249
Summa långfristiga skulder		3 077 416	9 043 249
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		5 965 833	111 000
Leverantörsskulder		16 963	20 995
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		253 875	244 620
Summa kortfristiga skulder		6 236 671	376 615
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 036 440	31 331 124

BRF Heimdal 8

Org.nr. 769636-4129

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		17 330	30 149
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		242 289	242 289
Erlagd ränta		-206 236	-235 612
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		53 383	36 826
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-2 573	-2 066
Minskning(-)/ökning(+ av leverantörsskulder		-4 032	-3 884
Minskning(-)/ökning(+ av kortfristiga skulder		9 254	49 179
Kassaflöde från den löpande verksamheten		56 032	80 055
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	2	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga lån		-5 854 833	0
Ändring kortfristiga finansiella skulder		5 854 833	0
Amortering långfristiga lån		-111 000	-411 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-111 000	-411 000
Förändring av likvida medel		-54 968	-330 945
Likvida medel vid årets början		110 813	441 758
Likvida medel vid årets slut		55 845	110 813

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader

100

Noter till resultaträkningen**Noter till balansräkningen**

Not 2 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 320 789	32 320 789
Utgående anskaffningsvärden	32 320 789	32 320 789
Årets avskrivningar	-242 289	-242 289
Redovisat värde	30 867 055	31 109 344

Not 3 Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än 5 år	2 929 416	8 599 249

Not 4 Övriga skulder till kreditinstitut	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	9 043 249	9 154 249
Nästa års amortering	-111 000	-111 000
Långfristig skuld vid årets slut	8 932 249	9 043 249
Swedbank 295229022-5 1,18 % villkorsändring 2027-10-25	3 114 416	3 151 416
Swedbank 295229024-1 1,09 % villkorsändring 2025-10-24	3 114 416	3 151 416
Swedbank 295229026-6 3,864 % villkorsändring 2025-01-28	2 814 417	2 851 417

Övriga noter

Not 5 Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	14 800 000	14 800 000

BRF Heimdal 8

Org.nr. 769636-4129

NOTER

Not 6 Eventualförpliktelser

2024-12-31

2023-12-31

0

0

Not 7 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

BRF Heimdal 8

Org.nr. 769636-4129

NOTER

Växjö 2025-03-31

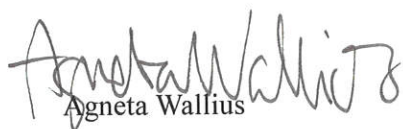


Edwin Müller

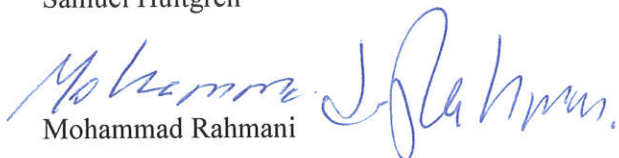


Ok med fullmakt

Samuel Hultgren



Agneta Wallius



Mohammad Rahmani

Min revisionsberättelse har lämnats den 31/3-2025



Daniel Andersson

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Heimdal 8
Org.nr. 769636-4129

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Heimdal 8 för år 2024.

Enligt min 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

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 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. Desutom:

- 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, förfälskning, 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Heimdal 8 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Växjö den 31 mars 2025



Daniel Andersson

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR