

Årsredovisning

för

Brf Heimdal 112

769634-6118

Räkenskapsåret

2024-09-01 - 2025-08-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Styrelsen för Brf Heimdal 112 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Heimdal 112 är ett privatbostadsföretag som äger fastigheten Heimdal 11 och Heimdal 2. Föreningen bildades och registrerades på Bolagsverket 2017-04-18.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Karlstad.

Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst 3 och högst 11 ledamöter med lägst 0 och högst 11 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-02-05 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Kent Sjögren	Ordförande	2026
Henric Jonsson	Ledamot	2026
Joel Renander	Ledamot	2026
Helena Hjertqvist	Ledamot	2026
Elin Jansson	Ledamot	2026

Valda t.o.m. årsstämman

Styrelsesuppleanter

Robert Lorentzen	Suppleant	2026
Sara Karlsson	Suppleant	2026

Valda t.o.m. årsstämman

- Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i föreningen av ledamöterna.
- Styrelsen har under året hållit 11 st (11) protokollförda möten exklusive den ordinarie årsstämman.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Värmland.

Ordinarie revisorer

Åsa Axell	BoRevision AB	2026
-----------	---------------	------

Valda t.o.m. årsstämman

Revisorssuppleanter

Theodor Lönnman	BoRevision AB	2026
-----------------	---------------	------

Valda t.o.m. årsstämman

Valberedning

Astrid Rogne	Sammanställande	2026
Ingrid Lundgren		2026

Valda t.o.m. årsstämman

Fastigheter

Fastigheten består av två sammanbyggda flerfamiljshus i 3 våningar.
Fastigheten Heimdal 2, med byggnadsår 1924 och värdeår 1985 samt
fastigheten Heimdal 11 med byggnadsår 1929 och värdeår 1987

Bostadshusen består av 20 lägenheter:
6st 1 rok, 10st 2 rok, 3st 3 rok och 1st 4 rok.
Total bostadsarea 1 364 kvm.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Egeryds Fastighetsförvaltning	Ekonomisk förvaltning
Bostadsrätterna	Medlemskap
Com Hem AB	Kabel-TV
Karlstads Kommun	Vatten och avlopp
Karlstads energi	EL, Fjärrvärme och sophämtning
Länsförsäkringar Värmland	Fastighetsförsäkring
Bahnhof	Bredband

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultatet visar en förlust på 10 619 kr före avsättning till underhållsfond. Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Arsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 15% 2024-09-01 och from 2025-09-01 höjdes årsavgifterna med 4%.

Vid överlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med 1 % av gällande prisbasbelopp per pantsättning.

Underhållsplan

Föreningen har i dagsläget ingen underhållsplan. Avsättning till den yttre underhållsfonden har skett i enlighet med den ekonomiska planen. Avsättningen är i år gjord med 86 015 kr.

Under året har föreningen målat ett staket på innergården samt utfört spolning av avloppsrör i en lägenhet.

Övriga händelser

Föreningen har haft ett relativt händelselöst år. Den stora förändringen är att Karlstad Stadsnät installerat fiber och att föreningen tecknat ett kollektivt bredbandsavtal med Bahnhof, vilket ger förmånliga villkor för medlemmarna.

Vi är också i färd med att ta fram en ny underhållsplan vilket kommer att färdigställas under nästa räkenskapsår. Ett lån har lagts om till bättre ränta.

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets början	24
Under året avgående medlemmar	1
Under året tillkommande medlemmar	2
Medlemmar vid årets slut	25

Flerårsöversikt (Tkr)	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22
Nettoomsättning	1 282	1 112	1 040	990
Resultat efter finansiella poster	-11	-110	-223	-770
Balansomslutning	28 401	28 533	28 852	28 921
Soliditet (%)	56	55	55	52
Skuldsättning/kvm	8 907	9 841	-	-
Årsavgift/kvm bostadsyta	836	776	-	-
Årsavgift/kvm i % av totala	88	87	-	-
Sparande/kvm bostadsyta	149	83	-	-
Energikostnad/kvm	212	239	-	-
Räntekänslighet i %	11	13	-	-

Uppkommen förlust

Uppkommen förlust beror på fortsatt höga ränte- och driftskostnader. Förlusten har under 2024/2025 fortsatt till följd av att årsavgifterna inte kompenserar de ökade kostnaderna. Styrelsen bedömer inte kassaflödet som tillräckligt och höjde därför årsavgifterna med 4% per 250901.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2024-09-01	17 160 000	291 750	159 443	-1 628 287	-110 903	15 872 003
Balansering av fg. års res				-110 903	110 903	0
Årets avsättning till yttre fond			86 015	-86 015		0
Årets resultat					-10 619	-10 619
Eget kapital 2025-08- 31	17 160 000	291 750	245 458	-1 825 205	-10 619	15 861 384

* Medlemsinsatser = Insatskapital + Upplåtelseavgifter

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 739 190
Årets avsättning till yttre fond	-86 015
Disponerat ur yttre fond	0
årets förlust	-10 619
	-1 835 823
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-1 835 824
	-1 835 824

Resultaträkning

	Not	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 282 139	1 111 915
Övriga rörelseintäkter	3	8 071	8 000
Summa rörelseintäkter		1 290 210	1 119 915
Rörelsekostnader			
Drift- och Fastighetskostnader	4	-414 793	-420 621
Övriga externa kostnader	5	-159 980	-149 267
Personalkostnader och arvoden	6	-39 426	-39 426
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-214 123	-214 123
Summa rörelsekostnader		-828 322	-823 437
Rörelseresultat		461 888	296 478
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-472 507	-407 381
Summa finansiella poster		-472 507	-407 381
Resultat efter finansiella poster		-10 619	-110 903
Årets resultat		-10 619	-110 903

Balansräkning	Not	2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	27 938 887	28 153 010
Summa materiella anläggningstillgångar		27 938 887	28 153 010
Summa anläggningstillgångar		27 938 887	28 153 010
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		405	7 013
Övriga fordringar	9	6 153	39 172
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	62 057	32 844
Summa kortfristiga fordringar		68 615	79 029
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	393 587	301 413
Summa kassa och bank		393 587	301 413
Summa omsättningstillgångar		462 202	380 442
SUMMA TILLGÅNGAR		28 401 089	28 533 452

Balansräkning	Not	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		17 451 750	17 451 750
Fond för yttre underhåll		245 458	159 443
Summa bundet eget kapital		17 697 208	17 611 193
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 825 205	-1 628 287
Årets resultat		-10 619	-110 903
Summa fritt eget kapital		-1 835 824	-1 739 190
Summa eget kapital		15 861 384	15 872 003
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	2 920 000	4 000 000
Summa långfristiga skulder		2 920 000	4 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	9 228 500	8 282 000
Leverantörsskulder		9 880	15 041
Aktuella skatteskulder		65 200	64 380
Övriga skulder	14	60 380	58 318
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	255 745	241 710
Summa kortfristiga skulder		9 619 705	8 661 449
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 401 089	28 533 452

Kassaflödesanalys

Not

2024-09-01
-2025-08-31

2023-09-01
-2024-08-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-10 618

-110 903

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

214 123

214 123

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

203 505

103 220

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

10 414

-43 302

Förändring av kortfristiga skulder

11 755

-33 792

Kassaflöde från den löpande verksamheten

225 674

26 126

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

0

Finansieringsverksamheten

Amorteringar

-133 500

-174 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-133 500

-174 000

Årets kassaflöde

92 174

-147 874

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

301 413

449 288

Likvida medel vid årets slut

393 587

301 413

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Räntan redovisas som intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

<i>Tillgång</i>	<i>Antal år</i>
Byggnad	100

Mark är inte föremål för avskrivning

Uppskjuten skatteskuld

Förvärv av fastigheten har skett till underpris genom s.k. "paketering" via ett helägt dotterbolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld som realiseras vid försäljningen av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Summa eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel.

Likviditet

Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga.

Årsavgift/kvm

Årsavgift definieras (årsavgift + IMD + avgifter som ej är valbart ex digitala tjänster)/Bostadsrättsyta.

Årsavgift/totala intäkter

Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkterna visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter består av årsavgifter.

Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm totalyta

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med total intäktsgenererade yta.

Sparande/kvm totalyta

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) /totalyta.

Energikostnad/kvm totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme)/totalyta.

Räntekänslighet i %

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1%.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Hysesintäkt garage/P-plats	0	8 160
Årsavgifter bostäder	1 132 059	968 288
Hysesintäkter bostäder	76 971	73 242
Öres- och kronutjämning	-13	-8
Hysesint garage/p-platser	64 800	62 104
Bredband	8 722	129
Avgiftsrabatt	-400	0
	1 282 139	1 111 915

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Återvunna kundförluster	5 000	8 000
Övriga ersättningar, bidrag och intäkter	3 071	0
	8 071	8 000

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Reparationer	14 200	24 381
Rep bostäder	7 449	0
Fastighetsel	43 401	41 743
Fjärrvärme	175 765	184 408
Vatten	69 450	72 093
Fastighetsförsäkringar	29 304	28 533
Kabel-TV	27 064	26 547
Övriga kostnader	500	7 506
Sophämtning	34 039	32 371
Trädgårdsskötsel	0	3 039
Datakommunikation	11 825	0
Föreningskostnader	1 796	0
	414 793	420 621

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Revisionsarvoden	17 250	24 875
Förvaltningsarvode, grundavtal	78 149	74 803
Övriga förvaltningskostnader	22 529	6 323
Konsultarvoden	138	0
Bankkostnader	4 508	5 929
Fastighetsavgift/skatt	32 600	32 600
Förbrukningsinventarier	1 097	2 062
Förbrukningsmaterial	3 554	2 450
Kreditupplysning	0	225
Inkasso/betalningsföreläggande	155	0
	159 980	149 267

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Styrelsearvode	30 000	30 000
Arbetsgivaravgifter för löner och ersättningar	9 426	9 426
	39 426	39 426

Not 7 Byggnader och mark

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	29 681 110	29 681 110
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 681 110	29 681 110
Ingående avskrivningar	-1 528 100	-1 313 977
Årets avskrivningar	-214 123	-214 123
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 742 223	-1 528 100
Utgående redovisat värde	27 938 887	28 153 010
Taxeringsvärden byggnader	14 600 000	14 800 000
Taxeringsvärden mark	6 820 000	6 820 000
	21 420 000	21 620 000
Bokfört värde byggnader	19 670 073	19 884 196
Bokfört värde mark	8 268 814	8 268 814
	27 938 887	28 153 010

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Räntekostnader lån	471 458	405 560
Övriga räntekostnader	1 049	1 821
	472 507	407 381

Not 9 Övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	6 153	6 026
Andra kortfristiga fordringar	0	33 146
	6 153	39 172

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Förutbetald försäkringspremie	25 093	24 286
Egeryds förvaltningsarvode	26 455	6 310
Tele 2	2 259	2 248
Förutbetalt bredband	8 250	0
	62 057	32 844

Not 11 Kassa och Bank

	2025-08-31	2024-08-31
Transaktionskonto SEB	393 587	301 413
	393 587	301 413

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2025-08-31	Lånebelopp 2024-08-31
SEB, 41268700	4,45	2024-06-28		0
SBAB	3,32	2025-09-29	3 910 000	3 910 000
SBAB	3,32	2025-09-29	1 198 500	1 212 000
SBAB	4,49	2026-07-14	4 000 000	4 000 000
SBAB	2,98	2028-07-13	3 040 000	3 160 000
			12 148 500	12 282 000
Amorteringar enligt avtal			133 500	174 000

Kortfristig del av skuld 9 228 500 kr.

Långfristig del av skuld 2 920 000 kr.

Som kortfristig del av lån räknas amortering och lån med bindningstiden kortare än ett år.

Förutsatt att lånen förnyas beräknas skulden till kreditgivare om fem år uppgå till 11 481 000 kr

Not 13 Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	14 680 000	14 680 000
	14 680 000	14 680 000

Not 14 Övriga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Övriga kortfristiga skulder	6 200	1 897
Kortfristiga skulder till intresseföretag, gemensamt styrda företag och övriga företag som det finns	54 380	54 380
Redovisningskonto för moms	0	2 041
	60 580	58 318

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupen avgiftsränta	73 191	79 236
Förutbetalda intäkter	113 897	96 233
Upplupen fjärrvärmekostnad	7 160	6 832
Upplupen elkostnad	2 742	1 992
Upplupen sophämningskostnad	2 896	2 881
Upplupen kostnad vatten	16 432	15 110
Upplupet arvode	30 000	30 000
Upplupen kostnad soc. avgifter	9 427	9 426
	255 745	241 710

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-12-16

Årsredovisningen har undertecknats i Örebro den dag som framgår av de digitala påskrifterna

Kent Sjögren
Ordförande

Henric Jonsson
Ledamot

Joel Renander
Ledamot

Helena Hjertqvist
Ledamot

Elin Jansson
Ledamot

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

Åsa Axell
Revisor
BoRevision AB

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Årsredovisning Brf Heimdal 112 - 24-25

Unikt dokument-id:

0aebc686-bca2-4033-be0a-458a7d8ac447

Dokumentets fingeravtryck:

668923e035f494e99e7b900de401fb2da109ce250a45e556aa78569bbf96842c751acf2fc7de18e28
7ca129e1880d01a2caf92584eac36e34c19d73eebb99099

Undertecknare



Joel Renander

Brf Heimdal 112

E-post: joel@iservicesverige.se
Enhet: Chrome 143.0.7499.108 on iPhone iOS 26.1.0
(smartphone)
IP nummer: 94.234.75.156

Verifierad med BankID: JOEL
RENANDER (19960517****)

Betrodd tidsstämpel:
2025-12-18 13:07:59 UTC



Helena Hjertqvist

Ledamot

Brf Heimdal 112

E-post: helena.hjertqvist@gmail.com
Enhet: Safari 18.7.3 on iPhone iOS 18.7 (smartphone)
IP nummer: 85.24.189.168

Verifierad med BankID: Helena
Hjertqvist (19780221****)

Betrodd tidsstämpel:
2025-12-18 15:51:46 UTC



Henric Jonsson

Brf Heimdal 112

E-post: henricspetproject@gmail.com
Enhet: Chrome 143.0.0.0 on Unknown macOS 10.15.7
(desktop)
IP nummer: 46.59.91.81

Verifierad med BankID: Henric
Jonsson (19760802****)

Betrodd tidsstämpel:
2025-12-29 09:24:53 UTC



Elin Jansson

Brf Heimdal 112

E-post: elinjns@gmail.com
Enhet: Safari 18.4 on Unknown macOS 10.15.7 (desktop)
IP nummer: 95.193.185.148

Verifierad med BankID: ELIN JANSSON
(19991214****)

Betrodd tidsstämpel:
2026-01-08 09:28:24 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Undertecknare

 Kent Sjögren Brf Heimdal 112 E-post: ks.karlstad@gmail.com Enhet: Chrome 143.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 62.20.62.130	Verifierad med BankID: KENT SJÖGREN (19730328****) Betrodd tidsstämpel: 2026-01-09 10:53:14 UTC 
 Åsa Axell Revisor BoRevision E-post: asa.axell@borevision.se Enhet: Edge 143.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 5.150.242.106	Verifierad med BankID: Åsa Katarina Cronvall Axell (19700718****) Betrodd tidsstämpel: 2026-01-13 10:05:15 UTC 
 Ekonomisk Förvaltning Egeryds Fastighetsförvaltning (556686-9581) E-post: ekonomiskforvaltning@egeryds.se Enhet: Chrome 143.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 195.198.107.82	Verifierat med inloggning Betrodd tidsstämpel: 2025-12-18 08:13:40 UTC 

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2026-01-13 10:05:15 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Heimdal 112, org.nr. 769634-6118

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Heimdal 112 för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

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 augusti 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 avveckla 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. 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. Risker 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Heimdal 112 för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 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 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 bostadsrättslagen.

Örebro

Digitalt signerad av

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Åsa Katarina Cronvall Axell

Revisor

Serienummer: 43faa1c38bed63[...]7415c5725ae6c

IP: 5.150.xxx.xxx

2026-01-13 10:05:29 UTC



Penneo dokumentnyckel: IE5RT-SGHQT-Y6K8I-0WX20-PJUI9-VQEVK

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.