

Årsredovisning 2025

Brf Himmelsbågen

769606-0529



Välkommen till årsredovisningen för Brf Himmelsbågen

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. 18

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 bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Nacka kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-08-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-05-12 och nuvarande stadgar registrerades 2025-01-10 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sicklaön 13:80	2016	Nacka kommun

Marken innehas med äganderätt.

Föreningens fastighet består av 5 flerbostadshus på adresserna Augustendalsvägen 24-32.

Fastigheten är försäkrad hos följande försäkringsbolag:

Trygg Hansa

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1994 och har värdeår 1994.

Föreningen har 4 hyreslägenheter och 121 bostadsrätter om totalt 9 817 kvm och 5 lokaler (4 kommersiella och 1 föreningslokal) om 426 kvm. Byggnadernas totalyta är 10 243 kvm.

Lägenhetsfördelning:

1 rum och kök:	25 st
2 rum och kök:	52 st
3 rum och kök:	28 st
4 rum och kök:	20 st

Styrelsens sammansättning

Peter Friborg	Ordförande
Kristina Engblom	Ledamot
Mikael Martinsson	Ledamot
Tony Janes	Ledamot
Roland Ullin	Ledamot
Ulf Blank	Ledamot
Mehrdad Athari Fard	Ledamot
Åsa Keijser	Suppleant

Valberedning

Monica Enderstein
Irene Vigolo

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Till revisor har Parameter Revision AB valts. Ingen internrevisor valdes vid stämman.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-05.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2016. Den uppdaterades under året för år 2026-2045. För löpande åtgärder uppskattas den årliga kostnaden till 600-800 tkr, dvs 70 kr/kvm. Utöver detta görs insatser för att hålla föreningens byggnader och klimatskal i gott skick.

Avsättning till yttre fond sker med minst 0,3 % av taxeringsvärde eller enligt underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Utförda historiska underhåll

- 2017** ● Renovering av träfasaderna i etagelägenheterna, hus 24
Installation fiber, fastighetsnät
- 2018** ● Renovering entréer, trapphus och nytt låssystem
Stamspolning
- 2019** ● Fasadvätt och översyn av utemiljö
Renovering av träfasaderna i etagelägenheterna, hus 26-32
Byte av utrustning i tvättstugan, samt målning av väggar och tak
Hantering av fuktskador
- 2019-2020** ● Renovering och modernisering av hissar
- 2020** ● Åtgärd av fastighetens brandluckor samt installation av stegar och skydd på taken

- 2020** ● Lagnings och tätning av hängrännor
- 2021** ● Installation av nödljus i samtliga trapphusuppgångar
Hantering av fuktskador
- 2022** ● Åtgärd-läckage från brandgata lägenhet- hus 32
- 2023** ● Hantering av problem med värmen
Hantering av vattenskador och försäkringsfrågor
Installation av ekportar i samtliga hus
- 2024** ● Brf:s överlåtelsebesiktning vid försäljning av lägenheter införs
Badrumsprojekt, upphandling och kontrollhantering
Renovering av värmesystemet
Byte av fogar, hus 24 översta våningar. Inspektion av övriga hus 2025
Godkänd besiktning av kommunens miljöenhet
- 2025** ● Ny hemsida inklusive ärendehantering och bokningssystem
Skyddsrummen kontrollerades av MCF (tidigare MSB) och godkändes utan anmärkning
Nytt passersystem, Aema/NSS
Värmesystem: nya expansions- och reningskärl installerade
OVK, Obligatorisk Ventilationskontroll godkänd. Nästa besiktning sker 2031

Utöver underhållsåtgärderna på fastigheten som skett 2026 har följande förändringar skett:

Teknisk förvaltare: Avtal med Alova uppsagt. Nytt avtal med SBC för övergripande ansvar. Löpande ärenden hanteras av medlemmar i föreningen.

Admin och IT: Ny hemsida inkl ärendehantering och bokningssystem

Planerade underhåll

- 2026** ● Takavrinning, hängrännor etc
Badrumsrenoveringar i hyresrätter
Fuktskador i mjukfogar
Utredning om energimix, inkl bergvärme
Torggaraget (vår andel 9,8%): reparation av betongstomme

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko
Fastighetsskötsel	Remont
Mäklare	Fastighetsbyrå
Sophantering	LL bolagen
Teknisk förvaltning	SBC

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Torggaragets samfällighetsförening, med en andel på 9.8%.

Samfälligheten förvaltar garageverksamhet. Brf Himmelsbågen disponerar 107 platser i Torggaraget.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

1 januari 2025 genomförde vi en justering av månadsavgifterna och höjde dem med 10 %. Intäkterna respektive kostnaderna för föreningens garageplatser ökade med 25 %. En ny dom från Högsta förvaltningsdomstolen innebar för vår del ökad avdragsrätt för moms, även i tidigare deklarationer, vilket gav brf Himmelsbågen en extra intäkt på 416 tkr.

Rörelsekostnaderna blev betydligt högre än 2024. Huvudsakliga anledningar var 1) att reparationer och underhåll var cirka 1,1 miljon kronor högre; 2) att Himmelsbågen fick avsätta 255 tkr till investeringar i samfälligheten (Torggaraget); 3) att vi 2025 resultatförde en konstaterad förlust på kundfordran på 161 tkr för en företagskund som gick i konkurs 2022; samt 4) att vi, när bytte ut det gamla passersystemet, fick ta bort dess återstående bokförda värde i balansräkningen på 591 tkr som kostnad.

I augusti omförhandlades våra lån och efter kontakt med flera banker beslutades att fortsätta med Nordea. Efter att ha amorterat 2 mkr av totalt 84,5 mkr så band vi 20 mkr till en fast ränta på 2 år. I november band vi räntan för ytterligare 20 mkr, då på 1 år. Därmed uppnåddes lägre skuldsättning, lägre räntekänslighet och ökat sparande. Likviditeten förbättrades av att föreningen sålde en hyresrättslägenhet under året, vilket ökade föreningens egna kapital.

Det redovisade resultatet är -3 260 000 kronor, men det inkluderar bokföringsmässiga avskrivningar och utrangeringar på 3 459 000 kronor som inte påverkar kassan. Kassaflödet är positivt.

För 2026 har månadsavgifterna höjts med 2 % från och med februari.

Förändringar i avtal

I slutet av året sa vi upp avtalet med den tekniske förvaltaren Alova främst pga. kvalitetsbrister. Vi skrev ett nytt övergripande avtal med SBC för tekniskt ansvar inklusive överlåtelsebesiktningar respektive slutbesiktningar efter renovering samt försäkringsärenden och jour. Löpande ärenden hanteras av medlemmar i föreningen, för att dra ner på kostnader och för att ha bättre kontroll samt vara närmare medlemmarna och eventuella problem.

Övriga uppgifter

Styrelsearbetet under 2025 har varit intensivt med nya satsningar. Under året konstaterades att vårt passer- och bokningssystem inte längre fungerade tillfredsställande eftersom det genererade höga driftkostnader och dessutom stökade till bokningar av framför allt gästlägenheten. Vi genomförde därför en upphandling och bytte passersystem till Aema som installerades under året av leverantören NSS.

Vi bytte även under året till ny leverantör, BRFnet, av föreningens hemsida brfhimmelsbagen.se, vilket inte bara innebar smidigare uppdateringar för boende utan också betydligt enklare rutiner för ärendehantering samt bokningar och direkt betalning (Swish) av gästlägenheten. I samband med detta så kunde vi också öppna upp för fler och längre bokningar.

Under tidigare år har vi haft återkommande problem med värmesystemet, så föreningen genomförde en översyn samt gjorde byten på ingående pumpar och installerade nya expansions- och reningskärl samt åtgärder på värmeåtervinningen. Styrelsen har också ett pågående projekt avseende den framtida energimixen, inklusive bergvärme, för att säkerställa stabila leveranser och en stabil prisbild.

Under året fick vi en ny hyresgäst i den kommersiella lokalen i hus nr 24. Företaget som hyr lokalen ägs av en medlem i föreningen.

Ett avtal (avtalsservitut) med the View, alltså fastigheten på andra sidan gatan, innefattar ventilationsflöden till och från deras fastighet. Brf Himmelsbågen har lämnat in en anmälan till kommunens miljöförvalning, och kommunen har beslutat om vite 31 augusti 2026 om inte avtalsservitutet följs av the View.

Många medlemmar har under året genomfört badrumsrenoveringar, eftersom originalgolven har uppnått sin tekniska livslängd. Vissa problem med av medlemmar anlitate hantverkare har förekommit, där framför allt avfallssäcker inte avhämtats i tid samt att företagen inte städade efter sig i allmänna utrymmen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 190 st. Tillkommande medlemmar under året var 25 och avgående medlemmar under året var 23. Vid räkenskapsårets slut fanns det 192 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 14 överlåtelse.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 480 kr.

Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 592 kr.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	9 365 176	8 602 522	8 060 906	7 951 267
Resultat efter fin. poster	-3 259 618	-2 531 461	-2 210 388	-754 233
Soliditet (%)	80	79	79	79
Yttre fond	9 127 580	6 093 691	3 580 734	2 742 991
Taxeringsvärde	259 746 000	287 576 000	287 576 000	287 576 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	726	662	633	637
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	70,6	71,2	72,7	75,1
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 670	8 946	8 946	9 332
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 054	8 268	8 268	8 562
Sparande / kvm totalyta, kr	103	51	129	204
Elkostnad / kvm totalyta, kr	63	55	59	48
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	118	133	103	96
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	87	93	72	78
Energikostnad / kvm totalyta, kr	268	280	233	222
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,38	2,37	1,73	0,84
Räntekänslighet (%)	11,94	13,51	14,14	14,66

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

Föreningens resultat för året är negativt på -3 260 Kkr. Resultatet innefattar dock avskrivningar och utrangeringar som inte påverkar kassan på 3 459 Kkr och planerat underhåll på 1 232 Kkr. Räknar man bort dessa poster skulle föreningen göra ett positivt resultat om 1 431 Kkr. Vidare är kassaflödet för året positivt.

Årsavgifterna höjdes 2025-01-01 med 10 % och ytterligare 2026-02-01 med 2 % vilket är åtgärder för att öka föreningens intäkter och förbättra resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	336 646 379	-	1 983 222	338 629 601
Upplåtelseavgifter	7 228 439	-	1 216 778	8 445 217
Fond, yttre underhåll	6 093 691	-	3 033 889	9 127 580
Balanserat resultat	-14 624 973	-2 531 461	-3 033 889	-20 190 323
Årets resultat	-2 531 461	2 531 461	-3 259 618	-3 259 618
Eget kapital	332 812 076	0	-59 618	332 752 458

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-20 190 323
Årets resultat	-3 259 618
Totalt	-23 449 940

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	3 123 694
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 231 865
Balanseras i ny räkning	-25 341 769
	-23 449 940

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	9 365 176	8 602 522
Övriga rörelseintäkter	3	429 483	181 362
Summa rörelseintäkter		9 794 659	8 783 884
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 691 085	-5 978 735
Övriga externa kostnader	9	-677 716	-419 767
Personalkostnader	10	-289 359	-171 412
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 867 836	-2 870 028
Övriga rörelsekostnader	11	-626 484	0
Summa rörelsekostnader		-11 152 480	-9 439 943
RÖRELSERESULTAT		-1 357 821	-656 059
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		88 208	132 016
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-1 990 004	-2 007 418
Summa finansiella poster		-1 901 796	-1 875 402
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 259 618	-2 531 461
ÅRETS RESULTAT		-3 259 618	-2 531 461

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	13	410 230 189	412 958 758
Maskiner och inventarier	14	341 860	423 820
Summa materiella anläggningstillgångar		410 572 050	413 382 579
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		410 572 050	413 382 579
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		133 918	240 004
Övriga fordringar	15	186 942	230 516
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	387 750	272 518
Summa kortfristiga fordringar		708 610	743 038
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 864 508	5 474 241
Summa kassa och bank		5 864 508	5 474 241
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 573 118	6 217 280
SUMMA TILLGÅNGAR		417 145 168	419 599 858

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		347 074 818	343 874 818
Fond för yttre underhåll		9 127 580	6 093 691
Summa bundet eget kapital		356 202 398	349 968 509
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-20 190 323	-14 624 973
Årets resultat		-3 259 618	-2 531 461
Summa ansamlad förlust		-23 449 940	-17 156 434
SUMMA EGET KAPITAL		332 752 458	332 812 076
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	20 000 000	0
Övriga långfristiga skulder		181 738	181 738
Summa långfristiga skulder		20 181 738	181 738
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	62 500 000	84 500 000
Leverantörsskulder		244 451	648 113
Skatteskulder		7 469	23 967
Övriga kortfristiga skulder		77 752	108 228
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 381 300	1 325 736
Summa kortfristiga skulder		64 210 972	86 606 044
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		417 145 168	419 599 858

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 357 821	-656 059
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Realisationsförlust	591 477	0
Årets avskrivningar	2 867 836	2 870 028
	2 101 492	2 213 969
Erhållen ränta	19 746	132 016
Erlagd ränta	-1 977 636	-1 995 467
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	143 602	350 518
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	102 889	-85 011
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-407 441	-198 535
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-160 950	66 972
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-648 784	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-648 784	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	3 200 000	0
Amortering av lån	-2 000 000	0
Depositioner	0	-52 937
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 200 000	-52 937
ÅRETS KASSAFLÖDE	390 266	14 035
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 474 241	5 460 206
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 864 508	5 474 241

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Himmelsbågen 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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:

Komponent	Avskrivningstid, år	Kvarstående år
Stammar	50	39
El, fasad, fönster och tak	40	29
Hissar	30	19
Ventilation	20	9
Övrig stomme	200	189
Renovering av trapphus	15	7
Installation av fibernät	10	2
Renovering av terrassfasader	40	33
Modernisering av hissar	40	34
Byte av entréportar	50	47
Fjärrvärmeväxlare	30	30

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	6 907 262	6 252 588
Rabatt, bostäder	-20 388	-15 445
Hysesintäkter, bostäder	611 078	676 562
Hysesintäkter, lokaler	676 636	673 740
Hysesintäkter, förråd	34 888	38 371
Fastighetsskatt	42 174	47 004
Kabel-TV och bredband	1 944	1 944
Parkeringsintäkter	957 608	783 855
Övriga intäkter	11 074	10 064
Övernattningslägenhet	85 350	83 600
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	42 850	50 239
Andrahandsuthyrningsavgift	14 700	0
Summa	9 365 176	8 602 522

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	13 624	181 362
Återvunnen moms	415 859	0
Summa	429 483	181 362

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Städning	187 022	179 280
Teknisk förvaltning. grundavtal	186 457	203 469
Teknisk förvaltning, extra	27 873	24 319
Besiktning och service	155 151	205 220
Yttre skötsel	7 840	18 643
Summa	564 343	630 931

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Löpande reparationer	466 044	713 859
Försäkringsskador	251 333	330 089
Summa	717 377	1 043 948

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	1 231 865	179 805
Summa	1 231 865	179 805

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	645 596	558 580
Uppvärmning	1 203 842	1 357 863
Vatten	890 237	948 821
Sophämtning	251 799	378 962
Summa	2 991 474	3 244 225

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	179 692	156 736
Självrisker	26 200	0
Kabel-TV och bredband	206 563	205 976
Samfällighetsavgifter	500 611	247 604
Fastighetsskatt/avgift	272 960	269 510
Summa	1 186 026	879 826

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	164 150	116 995
Förbrukningsmaterial	18 282	18 205
Försäljningskostnad	56 375	0
Konsultkostnader	25 813	29 160
Konstaterad kundförlust	161 236	0
Revisionsarvoden	42 048	42 482
Medlems- och styrelsemöten	15 439	17 299
Ekonomisk förvaltning, grundavtal	143 129	140 501
Ekonomisk förvaltning, extra	5 748	4 887
Överlåtelse- och pantsättningskostnad	45 496	50 239
Summa	677 716	419 767

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	209 808	143 599
Löner	17 995	0
Sociala avgifter	61 556	27 813
Summa	289 359	171 412

NOT 11, ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

	2025	2024
Utrangering av komponent	591 477	0
Kostnad momsomprövning	35 007	0
Summa	626 484	0

NOT 12, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 989 494	2 005 971
Övriga räntekostnader	510	1 447
Summa	1 990 004	2 007 418

NOT 13, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	434 611 462	434 611 462
Utrangering	-1 251 509	0
Årets inköp	648 784	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	434 008 737	434 611 462
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-21 652 704	-18 864 636
Utrangering	660 032	0
Årets avskrivning	-2 785 876	-2 788 068
Utgående ackumulerad avskrivning	-23 778 548	-21 652 704
Utgående restvärde enligt plan	410 230 189	412 958 758
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>130 674 408</i>	<i>130 674 408</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	170 563 000	188 400 000
Taxeringsvärde mark	89 183 000	99 176 000
Summa	259 746 000	287 576 000

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

Akkumulerat anskaffningsvärde

Ingående	867 048	867 048
----------	---------	---------

Utgående ackumulerat anskaffningsvärde

	867 048	867 048
--	----------------	----------------

Akkumulerad avskrivning

Ingående	-443 228	-361 268
----------	----------	----------

Årets avskrivning	-81 960	-81 960
-------------------	---------	---------

Utgående ackumulerad avskrivning

	-525 188	-443 228
--	-----------------	-----------------

UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN

	341 860	423 820
--	----------------	----------------

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

Skattekonto	115 570	97 545
-------------	---------	--------

Momsfordran	66 282	0
-------------	--------	---

Övriga fordringar	5 090	132 971
-------------------	-------	---------

Summa	186 942	230 516
--------------	----------------	----------------

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA
INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	181 407	161 770
---	---------	---------

Försäkringspremier	137 882	110 748
--------------------	---------	---------

Inkomsträntor	68 461	0
---------------	--------	---

Summa	387 750	272 518
--------------	----------------	----------------

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea			0	30 750 000
Nordea			0	11 500 000
Nordea			0	8 875 000
Nordea			0	5 000 000
Nordea			0	11 500 000
Nordea			0	16 875 000
Nordea	2026-08-18	2,32 %	40 000 000	0
Nordea	2027-08-18	2,55 %	20 000 000	0
Nordea	2026-11-18	2,45 %	20 000 000	0
Nordea	2026-02-18	2,37 %	2 500 000	0
Summa			82 500 000	84 500 000
Varav kortfristig del			62 500 000	84 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 82 500 000 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
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	323 246	278 916
Räntor	241 519	229 151
Förutbetalda avgifter/hyror	771 535	772 669
Beräknat revisionsarvode	45 000	45 000
Summa	1 381 300	1 325 736

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	135 000 000	135 000 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

En medlem har stämt föreningen, där medlem anser sig ha rätt till en nyttjanderätt utanför hans upplåtelseavtal. Styrelsen har lämnat ärendet till en advokatbyrå för vidare process. För 2026 har månadsavgifterna höjts med 2 % från och med februari. I februari 2026 amorterades 1 mkr av lånen hos Nordea, som därmed uppgår till 81,5 mkr.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-31.

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

Kristina Engblom
Ledamot

Mehrdad Athari Fard
Ledamot

Mikael Martinsson
Ledamot

Peter Friborg
Ordförande

Roland Ullin
Ledamot

Tony Janes
Ledamot

Ulf Blank
Ledamot

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

Parameter Revision AB
Jacob Biderholt
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.04.2026 16:35

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 31.03.2026 11:37

DOCUMENT ID:

SkFxUMtsZx

ENVELOPE ID:

r1Kl8ztiZg-SkFxUMtsZx

DOCUMENT NAME:

Brf Himmelsbågen, 769606-0529 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

89c1eafc759fc28eb97387f5cb28d9c95d570baab66b67
5cda209ed2be996f5515db08a8a3d8c31fb688bf1bc455
3c5e2cbf86f0233a5057e43f9526ae4426c1

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. Mikael Karl Östen Martins son mikael@varderingsinstitut et.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 16:54 31.03.2026 16:48	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.120.108
2. KRISTINA ENGBLOM kristina.engblom@hotmail l.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 09:42 01.04.2026 08:55	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.111.133
3. Ulf Tord Fredrik Blank ulfblank64@outlook.com	 Signed Authenticated	03.04.2026 10:50 03.04.2026 10:13	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.120.74
4. Tony Janes tony.janes1@gmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 09:47 07.04.2026 09:43	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.183.5
5. PETER FRIBORG pg.friborg@gmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 13:51 07.04.2026 13:50	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.75.57
6. Mehrdad Athari Fard sweden3168@yahoo.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 19:35 08.04.2026 19:34	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.120.32
7. ROLAND ULLIN rexer@telia.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 16:24 31.03.2026 13:45	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.120.112
8. CARL JACOB MATTIAS BI DERHOLT jacob.biderholt@paramet errevision.se	 Signed Authenticated	09.04.2026 16:35 09.04.2026 16:34	eID Low	Swedish BankID IP: 20.91.207.184

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Himmelsbågen
Org.nr. 769606-0529

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Himmelsbågen för år 2025.

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 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 International Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Parameter
REVISION



rkKglfKjbg-rytx8fyjbx

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Himmelsbågen 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår 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 den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Parameter Revision AB

Jacob Biderholt

Auktoriserad revisor

Parameter
REVISION



rkKglfKjbg-rytx8fyjbx



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.04.2026 16:35

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 31.03.2026 11:37

DOCUMENT ID:

rytx8fYjbx

ENVELOPE ID:

rkKglfKjbg-rytx8fYjbx

DOCUMENT NAME:

ÅR RB 2025 BRF Himmelsbågen .pdf

2 pages

SHA-512:

2be64ef4010243fa5d81b1f7133428f02b03eae61f084df
867a099d750db9b5a9d4a48d06cca9e55492a8122b7fb
4fbe2a0b19e08c4b41604f89d449c2b4b5ca

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CARL JACOB MATTIAS BI DERHOLT	Signed	09.04.2026 16:35	eID	Swedish BankID
jacob.biderholt@paramet errevision.se	Authenticated	09.04.2026 16:35	Low	IP: 20.91.207.184

* 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

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

 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