



Brf. Heimdall 16 - org. nr. 716417-6492

ÅRSREDOVISNING

för verksamhetsåret 2023

Styrelsen för Brf Heimdall nr. 16 lämnar härmed följande redovisning över föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023.

Redovisningen består av:

- Förvaltningsberättelse
- Balansräkning
- Resultaträkning
- Noter till balans- och resultaträkning
- Budget 2024

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Heimdall 16 med adress Upplandsgatan 68 i Stockholm. Föreningens ekonomiska plan registrerades den 8 februari 1982 hos Länsstyrelsen. Föreningen äger fastigheten inklusive marken med 14 lägenheter upplåtna med bostadsrätt, med en sammanlagd boyta på 1078 kvadratmeter.

På vind och i källare, finns förvaringsutrymmen för medlemmarna.. I källaren finns också en tvättstuga, ett utrymme för fjärrvärmecentral, snickarbod, soprum, cykelrum med ingång via soprummet och ett utrymme under trappan för trädgårdsmöbler, mm.

Föreningen har inte några lokaler för uthyrning.

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god.

Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behöver tas.

Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

- **STYRELSE**

- **Föreningsstämma 2023**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 juni 2023 på digitalt/distans via telefon eller länk.

Styrelsens sammansättning efter föreningsstämman har varit:

Niclas Fernelius	ordförande t.o.m. den 24 oktober 2023 (avgick från styrelsen)
Henrik Keim	kassör (ansvarig för bokföring & transaktioner)
Anders Anbo	sekreterare
Jessica Larsson	suppleant / ordförande fr.o.m. 24 oktober 2023
Marie Livehed	suppleant
Sebastian Ekeros	suppleant
Leo Bergman	suppleant (avgick januari 2024 pga flytt)

- Ledamöter/suppleanter i tur att ersättas eller väljas om på föreningsstämman 2024 är:
 - Anders Anbo, Henrik Keim.
- Följande ledamot valdes på 2 år vid föreningsstämman 2023 och har 1 år kvar i styrelsen:
 - Jessica Larsson, Marie Livehed, Sebastian Ekeros
- Revisorer under verksamhetsåret har varit:
 - Sven Lindskog med Carl Ögren som suppleant.
- Valberedningen har bestått av:
 - Sven Lindskog och Moni Fernelius.

- **STYRELSENS ARBETE**

- Under verksamhetsåret 2023 har styrelsen behandlat löpande ärenden under tolv (12 + stämma och extra stämma) protokollförda sammanträden.

Avslutade arbeten i fastigheten.

- Dörrautomatik installerad på gårdsdörren, källardörren samt sop-/och cykelförrådet.
- Cykelrum iordningställt med entré från gatan

Underhåll på fastigheten.

- Stamspolning påbörjades och avbröts 2023, orsaken var att en del dåliga rör upptäcktes under källargolvet. I samband med utbytet av dessa rör byts alla rör i källaren från nedkommande vertikala stammar ut till gatan. De gamla galvaniserade kallvattenledningarna byts till kopparrör. Arbetet beräknas vara klart våren 2024 och därefter sker inspektion och spolning av vertikala stammar.

Föreningens bokföring

- Affärssystemet fortsätter att utvecklas med utökad integration till bland annat bank och Skatteverket för att, så långt det är möjligt, förenkla den löpande bokföringen.

■ Ekonomisk förvaltning

- Den ekonomiska förvaltningen sköts av, av styrelsen, utsedd kassör. Alla ekonomiska transaktioner sker via autogiro mot vårt affärskonto i Handelsbanken, när så är möjligt.
- Övriga inbetalningar sker som Internetbetalningar.
- Fastigheten har under året varit fullvärdesförsäkrad hos företaget Folksam genom avtal med Bostadsrätterna, bostadsrättstillägg för varje lägenhet ingår i föreningens försäkring.
- Medlemskapet i Bostadsrätterna ger, förutom tillgång till förmånlig försäkring, även stöd i juridiska frågor.
- Inga arvoden har betalats ut till förtroendevalda.

Nya medlemmar och uthyrning i andra hand

- Inga nya medlemmar under 2023.
- En lägenhet (1302) har med styrelsens tillåtelse hyrts ut i andra hand t.o.m. 2024-05-31.

EKONOMI

- Fastighetens taxeringsvärde är SEK 48 400 000 kr
- Fördelat på mark 35 000 000 kr och byggnad 13 400 000 kr.
- Styrelsen konstaterar att detta inte påverkar våra kostnader med nuvarande regelverk.

Relevanta nyckeltal med förklaringar	2023	2022
Driftskostnad/kvm boyta ¹	324,98 kr	321,46 kr
Energikostnad/kvm boyta ²	203,02 kr	177,38 kr
Årsavgift/kvm boyta ³	509,97 kr	455,32 kr
Skuldsättningsgrad ⁴	1797,77 kr	1797,77 kr
Sparande/ kvm ⁵	107,46 kr	46,23 kr
Räntekostnader/intäkter ⁶	3,98 %	3,35 %
Räntekänslighet ⁷	3,69	3,91
Underhålls-, investerings- & amorteringsavsättning ⁸	25,00 %	24,00 %

¹ Driftkostnader fördelat på avgiftsbelagd boyta innefattar de kostnader som är direkt relaterade till den dagliga driften, såsom uppvärmning, sophantering, städning, vatten och el. Driftkostnader på 250 kr/kvm är mycket bra, men över 450kr/kvm är alldeles för mycket.

² Energikostnad per kvm inkluderar kostnad för uppvärmning, el samt vatten & avlopp. Normal siffra är ungefär 200 kr/kvm

³ Årsavgiften per kvm i föreningar utan annan inkomst än medlemmarnas avgifter varierar starkt beroende på fastighetens ålder och underhållsbehov. I Stockholm ligger uppskattat genomsnitt idag på 700-800 kr/kvm inräknat föreningar med nybyggd fastighet.

⁴ Föreningens totala skuld fördelat på fastighetens totala avgiftsbelagda boyta (0 - 5 000 kr/kvm i skuld är mycket bra, 5 000 - 10 000 kr/kvm är bra, 10 000 - 15 000 kr/kvm är okej om föreningens fastighet är i mycket gott skick, 15 000 - 20 000 kr/kvm är en högt belånad bostadsrättsförening och 20 000 kr/kvm eller mer är inte alls bra).

⁵ Sparande per kvm, bör vara 120 kr/ kvm

⁶ Räntekostnader i förhållande till intäkter fördelat på avgiftsbelagd boyta. Upp till 20% = välmående förening, 20 – 40 % = helt okej om föreningen inte är i dåligt skick och 40 % eller mer = väldigt riskabelt, speciellt om det är en gammal och sliten fastighet.

⁷ Ett bra sätt är att jämföra föreningens skulder med den totala omsättningen eller intäkterna från avgiftsbelagd boyta. Det ger ett bra mått på hur skuldtynad föreningen är, det vill säga föreningens möjlighet att betala sina skulder. Nyckeltalet, som bör ligga mellan 0 och 10, visar hur mycket föreningens avgifter måste öka för varje procentenhet låneräntan går upp, t.ex. om räntekänsligheten är 12 så innebär det att om räntan går upp 1 % så måste föreningens intäkter ökas med 12 %, åtminstone på sikt, för att ekonomin ska gå ihop.

⁸ Denna beräkning är en indikator på föreningens finansiella styrka. Siffran uttrycker i % av den totala årsavgiften det utrymme föreningen disponerar för att amortera, underhålla och investera. Över tid kan detta nyckeltal variera med behovet, men bör vara minst 30%.

- **Årsavgiften**

Föreningen försöker hålla årsavgiften, med månadsvis utdebitering, nere genom att undvika att köpa tjänster som t.ex. förvaltning. Även enklare reparationer utförs ofta av medlemmar, ideellt arbete som föreningen sparar många tusen kronor på. Förutom ekonomiska besparingar leder egen förvaltning till bättre sammanhållning i föreningen samt större kännedom om och känsla för fastigheten.

- **Föreningens finansiella ställning**

Föreningens ekonomi är stabil med en låg skuldsättning och låg årsavgift. Styrelsen har under året inte genomfört några amorteringar. Styrelsen bedömer att vi, med den beslutade höjningen under 2023, ska klara av de ökade kostnaderna.

- **Disposition av årets resultat**

- Styrelsen för brf Heimdall 16 föreslår att årets underskott på 10 799,85 kr balanseras i ny räkning.

- **UNDERHÅLLSPLAN**

Underhållsplanen är kopplad till den ekonomiska planen för att underlätta planeringsarbetet.

Underhållsplanen bifogas med kallelsen till årsstämman där den kan kompletteras med förslag från medlemmar. Stämman kan besluta om att lägga till åtgärder, prioriteringen görs sedan av den tillträdande styrelsen.

Balansräkning 2023

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar		Ing balans	Ing saldo	Period	Utg balans
1110	Byggnader	1 543 079,00	1 543 079,00	0,00	1 543 079,00
1119	Ackumulerade avskrivningar, kvarvarande byggnader	-51 063,00	-51 063,00	-51 063,00	-102 126,00
1130	Mark	860 000,00	860 000,00	0,00	860 000,00
1182	Pågående ombyggnad	0,00	0,00	228 380,00	228 380,00
1230	Installationer	250 679,00	250 679,00	6 959,00	257 638,00
1239	Ackumulerade avskrivningar på installationer	-17 512,00	-17 512,00	-18 533,00	-36 045,00
Summa materiella anläggningstillgångar		2 585 183,00	2 585 183,00	165 743,00	2 750 926,00
Summa anläggningstillgångar		2 585 183,00	2 585 183,00	165 743,00	2 750 926,00
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
1630	Avräkning skatter	0,00	0,00	206,00	206,00
Kassa och bank					
1930	Affärskonto	314 527,22	314 527,22	-38 409,10	276 118,12
1941	Stamfondskonto	170 503,00	170 503,00	-97 706,00	72 797,00
1942	Balkongfonden	69 422,00	69 422,00	-21 783,00	47 639,00
Summa kassa och bank		554 452,22	554 452,22	-157 898,10	396 554,12

Summa omsättningstillgångar		554 452,22	554 452,12	-157 692,10	396 760,12
SUMMA TILLGÅNGAR		3 139 635,22	3 139 635,22	8 050,90	3 147 686,12
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER					
Eget kapital					
2083	Medlemsinsatser	-983 500,00	-983 500,00	0,00	-983 500,00
2084	Balkongfonden	-69 422,00	-69 422,00	0,00	-69 422,00
2091	Balanserad vinst eller förlust	-222 953,42	-222 953,42	112 215,20	-110 738,22
2099	Årets resultat	112 209,20	112 209,20	-101 415,35	10 793,85
Summa eget kapital		-1 163 666,22	-1 163 666,22	10 799,85	-1 152 866,37
Långfristiga skulder					
2359	Övriga långfristiga lån från kreditinstitut	-1 938 000,00	-1 938 000,00	0,00	-1 938 000,00
Summa långfristiga skulder		-1 938 000,00	-1 938 000,00	0,00	-1 938 000,00
Kortfristiga skulder					
2440	Leverantörsskulder	-35 964,00	-35 964,00	-18 012,75	-53 976,75
2513	Beräknad fastighetsskatt/	-21 266,00	-21 266,00	-22 246,00	-43 512,00
2518	fastighetsavgift	19 261,00	19 261,00	21 408,00	40 669,00
Summa kortfristiga skulder		-37 969,00	-37 969,00	-18 850,75	-56 819,75
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		-3 139 635,22	-3 139 635,22	8 050,90	-3 147 866,12
BERÄKNAT RESULTAT					
		0,00	0,00	0,00	0,00

Resultaträkning 2023

RÖRELSENS INTÄKTER

Nettoomsättning		2023	2022
3020	Årsavgifter (BRF) (not.1)	525 206,00	490 836,00
3221	Andrahandsupplåtelseavgift (not2)	5 250,00	4 830,00
3740	Öres- och kronutjämning	0,00	-0,63
Summa nettoomsättning		530 456,00	495 665,37
Övriga rörelseintäkter			
3980	Erhållna bidrag (elstöd)	4 715,00	0,00
SUMMA RÖRELSENS INTÄKTER		535 171,00	495 665,37

RÖRELSENS KOSTNADER

Råvaror och förnödenheter			
4010	Fastighetsskötsel, utgift för materialinköp	0,00	-7 576,60
4011	Fastighetsskötsel enligt avtal	-6 686,00	-16 440,00
4110	Entreprenadkostnad, fastighetsskötsel	-21 875,00	0,00
4113	Skötsel utemiljö	-1 674,00	-577,85
4120	Entreprenadkostnad, städ	-24 358,00	-25 169,00
4141	Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	-6250,00	0,00
4144	Sotning	0,00	-9 287,00
4247	Låssystem och porttelefon	0,00	-31 079,00
4340	Reparation av installationer, utgift köpta tjänster	-4 721,00	0,00
4430	Underhåll av gemensamma utrymmen, utgift för materialinköp	0,00	-2 979,50

4460	Underhåll av markytor, utgift för materialinköp	-3 137,10	-2 229,50
4490	Underhåll, övriga utgifter för materialinköp	0,00	-359,00
4530	Underhåll av gemensamma utrymmen, utgift för köpta tjänster	0,00	-3 630,00
4540	Underhåll av installationer, utgift för köpta tjänster	-13 851,00	-60 152,00
4610	El- och nätagifter för drift och belysning	-38 428,00	-28 917,00
4623	Fjärrvärme	-147 929,00	-136 817,00
4630	Vatten och avlopp	-32 512,00	-25 483,96
4640	Avfallshantering	-20 899,00	-17 076,41
4710	Fastighetsförsäkringar	-36 113,00	-31 402,00
4760	Digitala tjänster	-7 763,75	-12 608,75
4761	TV	-53 018,00	-52 618,00
Summa råvaror och förnödenheter		-419 214,85	-445 828,57
BRUTTOVINST		115 956,15	49 836,80
Övriga externa kostnader			
5063	Hyra för sopcontainer	0,00	-11 071,00
5191	Fastighetsskatt/ fastighetsavgift	-22 246,00	-21 266,00
5220	Hyra av inventarier och verktyg	0,00	-20 625,00
5420	Programvaror	-7 170,00	-6 705,00
5460	Förbrukningsmaterial	0,00	-1 674,00
6070	Representation	0,00	-769,50
6230	Datakommunikation	-3 540,00	-3 540,00
6550	Konsultarvoden	-2 875,00	-6 875,00

6570	Bankkostnader	-445,00	-6 973,00
6910	Påminnelseavgifter	-60,00	-160,00
6980	Medlems- och föreningsavgifter	-4 290,00	-4 290,00
6992	Övriga externa kostnader, ej avdragsgilla	-800,00	0,00
Summa övriga externa kostnader		-41 426,00	-81 505,00
Avskrivningar (not.4)			
7821	Avskrivningar på byggnader	-51 063,00	-51 063,00
7831	Avskrivningar på maskiner och andra tekn. anläggningar	-18 533,00	-17 512,00
Summa avskrivningar		-69 596,00	-68 575,00
RÖRELSERESULTAT		4 934,15	-100 243,20
Finansiella poster			
8212	Utdelningar, övriga företag	2 800,00	3 220,00
8311	Ränteintäkter från bank	2 386,00	503,00
8314	Skattefria ränteintäkter	6,00	2,00
8410	Räntekostnader för långfristiga skulder	-20 911,00	-15 683,00
8423	Räntekostnader för skatter och avgifter	-15,00	-8,00
Summa finansiella poster		-15 734,00	-11 966,00
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-10 799,85	-112 209,20
SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER		-545 970,85	-607 874,57
Årets resultat			
8999	Årets resultat	10 799,85	112 209,20
Summa årets resultat		10 799,85	112 209,20

Noter till Resultat- & Balansräkning

1. Samtliga medlemmar har betalat sin avgift varje månad under 2023.
2. Övriga intäkter: 5 250 (andrahandsupplåtelseavgift).
3. Taxebundna kostnader:

	2023	2022	2021
Renhållning	20 899	17 076	24 291
Vatten & avlopp	32 512	25 484	24 713
Trappstädning	24 358	25 169	20 697
Uppvärmning	147 929	136 817	150 150
El	38 428	28 917	28 471
Försäkring & årsavgifter	36 113	31 402	29 348
Kabel TV	53 018	52 618	52 432
Summa	353 257	317 483	330 102

4. Byggnadens värde har inte skrivits av avseende det ökade värde som renoveringen medfört, säkerhetsdörrar och entréportar skrivs av på 50 år, målningen och avisning 10 år, och slutligen post- och passersystem 15 år.
5. Balkongfondens medel är öronmärkta för framtida reparationer och underhåll av balkongerna.

Budget 2024

RÖRELSENS INTÄKTER

3020 Årsavgifter (BRF)	549,8
Summa nettoomsättning	549,8
SUMMA RÖRELSENS INTÄKTER	549,8

RÖRELSENS KOSTNADER

Råvaror och förnödenheter

4010 Fastighetsskötsel, utgift för materialinköp	-5,0
4011 Fastighetsskötsel enligt avtal	-11,8
4113 Skötsel utemiljö	-2,0
4120 Entreprenadkostnad, städ	-25,0
4340 Reparation av installationer, utgift för köpta tjänster	-5,0
4430 Underhåll av gemensamma utrymmen, utgift för materialin	-15,0
4460 Underhåll av markytor, utgift för materialinköp	-5,0
4540 Underhåll av installationer, utgift för köpta tjänster	-18,0
4610 El- och nätavgifter för drift och belysning	-40,0
4623 Fjärrvärme	-165,8
4629 Övrigt	0,0
4630 Vatten och avlopp	-35,0
4640 Avfallshantering	-27,3
4710 Fastighetsförsäkringar	-40,0
4760 Digitala tjänster	-8,0
4761 TV	-54,0
Summa råvaror och förnödenheter	-456,9
Övriga externa kostnader	
5191 Fastighetsskatt/ fastighetsavgift	-23,0
5420 Programvaror	-8,0
6230 Datakommunikation	-4,0

6550 Konsultarvoden	-2,0
6570 Bankkostnader	-0,5
6910 Påminnelseavgifter	-0,1
6980 Medlems- och föreningsavgifter	-5,0
6992 Övriga externa kostnader, ej avdragsgilla	-0,8
Summa övriga externa kostnader	-43,4
Finansiella investeringar	
8410 Räntekostnader för långfristiga skulder	-39,5
Summa finansiella investeringar	-39,5
Avskrivningar	
7821 Avskrivningar på byggnader	-51,1
7831 Avskrivningar på maskiner och andra tekniska anläggningar	-18,5
SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER	-609,4
BERÄKNAT RESULTAT	-59,6

UNDERSKRIFTER

Stockholm den ?? maj 2024

Jessica Larsson, ordförande		Henrik Keim, kassör

Anders Anbo, sekreterare		