

Årsredovisning 2024 - 2025

Brf Heimdalen

769616-2572



Välkommen till årsredovisningen för Brf Heimdalen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.
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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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.

Föreningen har sitt säte i Upplands Väsby.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-03-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-05-12 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-21 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Odenslunda 1:649	2008	Upplands-Väsby

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad via S&P Insurance Consulting AB hos Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring/Folksam ömsesidig sakförsäkring.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1970.

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 46 bostadsrätter om totalt 4 320 kvm.

Styrelsens sammansättning

Maria Pfeiff	Ordförande
Anna Mannerborn Lindholm	Kassör
Anette Lindstedt	Sekreterare
Christer Ottosson Jensen	Vice ordförande, tekniskt underhåll
Viktor O'Brien-Barden	Tekniskt underhåll
Jenny Holm	Suppleant
Amanda Teresia Broskog	Suppleant

Valberedning

Ann-Christin Jyttner
Catarina Lundblad

Firmateckning

Firma tecknas av styrelsen, två ordinarie styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Maria Bengtsson Auktoriserad revisor Finnhammars Revisionsbyrå

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-01-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2058. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2025	●	OVK ventilationskontroll Byte av vattenmätare
2024	●	Byte av soprumsdörrar
2022-2024	●	Lekplatser
2022	●	Renovering / målning av carport och garage
2019	●	Radonmätning
2016 - 2017	●	Byte av altandörrar
2016	●	OVK ventilationskontroll
2014 - 2018	●	Utomhusbelysning
2014 - 2017	●	Målning av hus, staket och förråd

Planerade underhåll

2026	●	Reparation och målning av grindar Blomlådor Entrétrappor
-------------	---	--

Avtal med leverantörer

Bredband / TV	ComHem AB
Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Laddplatser	Eways AB
Parkering	Bevakningsruta AB
Snöröjning	Lövhagen Mark & Trädgård AB
Teknisk förvaltning	Renew Service AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har under året inte kunnat genomföra några större reparationer då vi inte kunnat hitta någon leverantör som varit villig att åta sig de planerade reparationerna av våra grindar och mindre målningsarbeten. Nya försök att hitta leverantörer pågår nu i höst för att arbetena ska kunna göras under 2026.

Under året har OVK-mätningar gjorts med gott resultat, endast en lägenhet har behövt åtgärdas.

Kommunen har genomfört byten av vattenmätare. I och med det har det framkommit att vissa lägenheter kommer att behöva åtgärda sina nedre badrum då tidigare gjorda inkopplingar av varmvattenberedare inte utförts enl de normer som gäller. De här justeringarna ska vara gjorda och klara under 2026..

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Då ränteläget varit högt och föreningen har kapital har styrelsen valt att låta våra lån ligga på rörlig ränta istället för att binda dem när de gått ut. Nu när räntorna gått ner på vad som kan ses som "normala" nivåer kommer styrelsen att ta beslut på att lägga fast lånen igen. Samtidigt kommer en justering av medlemmarnas månadsavgifter att göras för att täcka de generellt ökande merkostnaderna för föreningen. Denna höjning beräknas ske vid årsskiftet 2025/2026.

Korrigerings har gjorts i årets redovisning för 2008 års felaktigt bokförda insatser och upplåtelseavgifter.

Differensen på 46 000 kr från 2008 har justerats genom motsvarande ökning av årets "Övriga förvaltningskostnader" och därigenom gett förändringar av "eget kapital", "resultatdisposition" och "kassaflödesanalys".

Hyrn för de två kvarvarande hyreslägenheterna har höjts med 5%.

Förändringar i avtal

Inga förändringar i de avtal vi har med våra leverantörer har skett under året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 71 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 73 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024 - 2025	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021
Nettoomsättning	2 726 222	2 700 389	2 593 311	2 471 138	2 470 891
Resultat efter fin. poster	-277 279	-468 092	-915 667	124 581	139 557
Soliditet (%)	61	61	62	60	60
Yttre fond	559 107	280 812	540 000	390 000	240 000
Taxeringsvärde	76 080 000	76 080 000	73 440 000	73 440 000	73 440 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	545	537	525	487	487
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,82	82,39	76,42	79,45	79,31
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 011	5 056	5 101	5 260	5 290
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 803	4 846	4 888	4 931	4 959
Sparande / kvm totalyta, kr	37	19	32	143	32
Elkostnad / kvm totalyta, kr	42	38	53	43	29
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	73	53	51	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	115	91	103	43	29
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,30	3,90	2,50	1,28	1,48
Räntekänslighet (%)	10,06	9,73	9,72	10,81	10,87

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) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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

Föreningen kommer, nu när ränteläget stabiliserats, lägga om våra lån från rörliga till fasta lån. Därefter kommer en justering av månadsavgifterna göras så att våra kostnader täcks och vi kan fortsätta kunna bygga på vår kassa för löpande underhåll och ha en rimlig beredskap för kunna täcka akuta kostnader för oförutsedda händelser.

Förändringar i eget kapital

	2024-08-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-08-31
Insatser	32 786 448	-	-140 616	32 645 832
Upplåtelseavgifter	3 723 127	-	186 616	3 909 743
Fond, yttre underhåll	280 812	-	278 295	559 107
Balanserat resultat	-2 224 641	-468 092	-278 295	-2 971 028
Årets resultat	-468 092	468 092	-277 279	-277 279
Eget kapital	34 097 654	0	-231 279	33 866 375

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 971 028
Årets resultat	-277 279
Totalt	-3 248 307

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	389 000
Balanseras i ny räkning	-3 637 307
	-3 248 307

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

Resultaträkning

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI	NOT	2024 - 2025	2023 - 2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 726 222	2 700 389
Övriga rörelseintäkter	3	-1	0
Summa rörelseintäkter		2 726 222	2 700 389
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 695 763	-1 716 300
Övriga externa kostnader	8	-227 358	-161 963
Personalkostnader	9	-94 621	-94 621
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-382 704	-438 229
Summa rörelsekostnader		-2 400 446	-2 411 113
RÖRELSERESULTAT		325 775	289 275
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		126 669	62 204
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-729 723	-819 571
Summa finansiella poster		-603 054	-757 367
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-277 279	-468 092
ÅRETS RESULTAT		-277 279	-468 092

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-08-31	2024-08-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	49 623 025	49 932 649
Markanläggningar	12	664 017	718 629
Maskiner och inventarier	13	124 841	143 309
Summa materiella anläggningstillgångar		50 411 883	50 794 587
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		50 411 883	50 794 587
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		37 644	38 522
Övriga fordringar	14	7 362	22 195
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	615 144	372 233
Summa kortfristiga fordringar		660 150	432 950
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 050 658	4 391 287
Summa kassa och bank		4 050 658	4 391 287
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 710 808	4 824 237
SUMMA TILLGÅNGAR		55 122 691	55 618 824

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		36 555 575	36 509 575
Fond för yttre underhåll		559 107	280 812
Summa bundet eget kapital		37 114 682	36 790 387
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 971 028	-2 224 641
Årets resultat		-277 279	-468 092
Summa ansamlad förlust		-3 248 307	-2 692 733
SUMMA EGET KAPITAL		33 866 375	34 097 654
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	20 747 125	20 932 625
Leverantörsskulder		135 429	162 885
Skatteskulder		34 070	43 881
Övriga kortfristiga skulder		4 603	6 927
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	335 089	374 852
Summa kortfristiga skulder		21 256 316	21 521 170
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 122 691	55 618 824

Kassaflödesanalys

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI	2024 - 2025	2023 - 2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	325 775	289 275
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	382 704	438 229
	708 479	727 504
Erhållen ränta	126 669	62 204
Erlagd ränta	-729 723	-819 571
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	105 425	-29 863
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-227 200	-105 712
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-79 354	200 548
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-201 129	64 973
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-6 007
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-6 007
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	46 000	0
Amortering av lån	-185 500	-185 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-139 500	-185 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	-340 629	-126 534
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 391 287	4 517 820
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 050 658	4 391 287

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Heimdalen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 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:

Byggnad	0,52 - 2,5 %
Fastighetsförbättringar	2,5 - 10 %
Markanläggningar	6,67 %
Installationer	10 %
Maskiner och inventarier	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till 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

För småhus är den kommunala avgiften 10 074 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastigheten taxeringsvärdet.

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

	2024 - 2025	2023 - 2024
Årsavgifter, bostäder	2 011 150	2 014 800
Hysesintäkter, bostäder	193 797	185 551
Hysesintäkter, p-platser	241 950	240 975
Övriga intäkter	270 226	254 598
Pant- och överlåtelseavgift	9 099	4 465
Summa	2 726 222	2 700 389

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Öres- och kronutjämning	-1	0
Summa	-1	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsskötsel	75 449	92 361
Besiktning och service	64 300	22 641
Trädgårdsarbete	54 021	80 635
Snöskottning	113 185	161 985
Summa	306 955	357 622

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Reparationer	24 574	25 848
Planerat underhåll	0	110 705
Summa	24 574	136 553

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsel	180 473	164 719
Vatten	314 191	227 711
Sophämtning	173 640	157 333
Summa	668 304	549 763

NOT 7, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsförsäkringar	103 398	108 807
Kabel-TV	108 980	106 355
Fastighetsskatt	483 552	457 200
Summa	695 930	672 362

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Förbrukningsmaterial	25 070	11 750
Övriga förvaltningskostnader	64 362	27 220
Juridiska kostnader	0	5 500
Konstaterad förlust på kundfordring	26 262	0
Revisionsarvoden	26 250	34 000
Ekonomisk förvaltning	72 130	75 358
Överlåtelse- och pantsättningskostnader	9 099	4 465
Bankkostnader	4 185	3 670
Summa	227 358	161 963

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Styrelsearvoden	72 000	72 000
Sociala avgifter	22 621	22 621
Summa	94 621	94 621

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	729 419	819 449
Övriga räntekostnader	304	122
Summa	729 723	819 571

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-08-31	2024-08-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	55 112 515	55 112 515
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	55 112 515	55 112 515
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 179 866	-4 814 317
Årets avskrivning	-309 624	-365 549
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 489 490	-5 179 866
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	49 623 025	49 932 649
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>21 738 913</i>	<i>21 738 913</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	33 408 000	33 408 000
Taxeringsvärde mark	42 672 000	42 672 000
Summa	76 080 000	76 080 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2025-08-31	2024-08-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	956 042	956 042
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	956 042	956 042
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-237 413	-182 801
Årets avskrivning	-54 612	-54 612
Utgående ackumulerad avskrivning	-292 025	-237 413
Utgående restvärde enligt plan	664 017	718 629

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

Akkumulerat anskaffningsvärde

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående	178 640	172 633
Inköp	0	6 007
Utgående anskaffningsvärde	178 640	178 640

Akkumulerad avskrivning

Ingående	-35 331	-17 263
Avskrivningar	-18 468	-18 068
Utgående avskrivning	-53 799	-35 331

UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN

124 841 **143 309**

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	5 369	21 622
Skattefordringar	757	0
Övriga fordringar	1 236	573
Summa	7 362	22 195

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-08-31	2024-08-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	461 427	253 741
Fastighetsskötsel	7 035	12 134
Försäkringspremier	71 195	67 802
Kabel-TV	9 129	8 988
Vatten	27 229	23 703
Förvaltning	6 083	5 865
Upplupna inkomsträntor	33 046	0
Summa	615 144	372 233

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-08-31	SKULD 2025-08-31	SKULD 2024-08-31
Stadshypotek AB	2025-10-01	2,80 %	1 725 000	1 725 000
Stadshypotek AB	2025-09-03	3,00 %	8 272 125	8 357 625
Stadshypotek AB	2025-10-30	2,70 %	10 750 000	10 850 000
Summa			20 747 125	20 932 625
Varav kortfristig del			20 747 125	20 932 625

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 819 625 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-08-31	2024-08-31
El	16 212	11 667
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
Utgiftsräntor	92 077	141 562
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 151	933
Förutbetalda avgifter/hyror	205 649	200 690
Summa	335 089	374 852

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckning	23 900 000	23 900 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningens lån ska läggas om från rörliga till fasta räntor och kontakter är tagna med de största bankerna. Avgiftshöjning av månadsavgiften kommer ske i årsskiftet 2025/2026.

Underskrifter

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

Upplands Väsby

Anette Lindstedt
Sekreterare

Anna Mannerborn Lindholm
Kassör

Christer Ottosson Jensen
Vice ordförande, tekniskt underhåll

Maria Pfeiff
Ordförande

Viktor O'Brien-Barden
Tekniskt underhåll

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

Maria Bengtsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.11.2025 11:07

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 15.11.2025 09:24

DOCUMENT ID:

BkbAiOhrebl

ENVELOPE ID:

B16o_2rlZg-BkbAiOhrebl

DOCUMENT NAME:

Brf Heimdalen, 769616-2572 - Årsredovisning 2025-08-3

1.pdf

19 pages

SHA-512:

9bbe0be9ae78430a03ed61f5452b9fff6b14df1fd22d600

6c682e2fa2afc6526895407053d27146b44d10a8202aaa

fd60afa5b019431b9f0aba468770edcda3b

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. VIKTOR O'BRIEN-BARDEN viktor.obrien@gmail.com	 Signed Authenticated	15.11.2025 11:21 15.11.2025 11:20	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.139.119
2. ANNA MANNERBORN LIN DHOLM annaklindholm@hotmail.com	 Signed Authenticated	16.11.2025 11:00 16.11.2025 10:57	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.193.101
3. Anna Maria Pfeiff cjjsensen64@gmail.com	 Signed Authenticated	16.11.2025 21:45 16.11.2025 21:44	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.7.135
4. Anna Maria Pfeiff mariapfeiff@gmail.com	 Signed Authenticated	16.11.2025 21:48 16.11.2025 21:48	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.7.135
5. ANETTE MARIA LINDSTE DT anettelindstedt14@gmail.com	 Signed Authenticated	17.11.2025 08:52 17.11.2025 08:46	eID Low	Swedish BankID IP: 78.77.147.21
6. Maria Eva Bengtsson maria.bengtsson@finnha mmars.se	 Signed Authenticated	17.11.2025 11:07 17.11.2025 11:05	eID Low	Swedish BankID IP: 82.209.177.252

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

 Attachments

No attachments related to this document

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Heimdalen
Org.nr 769616-2572

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Heimdalen 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 2025-08-31 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 för föreningen.

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 de 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. De 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

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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Heimdalen för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31 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 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.

Upplands Väsby 2025-

Maria Bengtsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.11.2025 11:03

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 15.11.2025 09:24

DOCUMENT ID:

rJRsu3rgbe

ENVELOPE ID:

rkepju3Bl-l-rJRsu3rgbe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Heimdalen 61064 2025.pdf
3 pages

SHA-512:

cc3f1f0ae9e6346046437a66c74f9d59fc828dcc0ab4723
f15e5f52f52396b8ad3f9ee40dc9adb7c9111824d1364da
3128d313576a9344378ffc4af97027e84f

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Maria Eva Bengtsson	Signed	17.11.2025 11:03	eID	Swedish BankID
maria.bengtsson@finnha mmars.se	Authenticated	17.11.2025 09:05	Low	IP: 2a02:aa1:1142:c99a:2c7d:fd0f:3d8a:77d9

* 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