

Årsredovisning 2025

BF Heimdal N:o 5 u.p.a.

702000-8608



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för BF Heimdal N:o 5 u.p.a.

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. 4 |
| Flerårsöversikt | s. 5 |
| Upplysning vid förlust | s. 5 |
| 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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1920-01-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-09 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| <u>Fastighetsbeteckning</u> | <u>Förvärv</u> | <u>Kommun</u> |
|-----------------------------|----------------|---------------|
| Härolden 19 | 1920 | Stockholm |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1960.

Föreningen har 22 bostadsrätter om totalt 2 356 kvm och 5 lokaler om 305 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 659 kvm.

Styrelsens sammansättning

| | |
|------------------|-----------------|
| Jesper Kypengren | Ordförande |
| Eric Pantzar | Suppleant |
| Åsa Ek | Styrelseledamot |
| Lina Jacobson | Styrelseledamot |
| Ulf Öjerbrand | Styrelseledamot |
| Johan Klintberg | Styrelseledamot |

Valberedning

Margareta Marklund (sammankallande)

Henrik Hassellöf

Firmateckning

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

Revisorer

Azets Revision & Rådgivning AB Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2015** ● Fönsterrenovering lägenheter
- 2018** ● Byte till säkerhetsdörrar
Renovering av trapphus
Byte samtlig el i trapphus
Installation av fiber
- 2023** ● Ny maskinpark i tvättstugan
- 2025** ● Renovering av trapphusfönster
Renovering av lägenhetsfönster
Renovering av fasad mot gården
Omläggning/renovering av taket
Renovering av 2 kontorslokaler

Planerade underhåll

- 2026** ● Renovering av Cafélokalen

Avtal med leverantörer

| | |
|-----------------------|-----------------------------|
| Bredband | Bahnhof AB |
| Ekonomisk förvaltning | NABO |
| El | Fortum Ellevio |
| Fjärrvärme | Stockholm Exergi AB |
| Hiss Service | OTIS |
| Hushållssopor | Stockholm Vatten och Avfall |
| Kabel-TV | ComHem |
| Städning | Städkompaniet |
| Vatten | Stockholm Vatten och Avfall |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Kostnaderna för föreningen fortsatte upp under året. Framförallt kostnaderna inom VA & Sophantering, El samt Räntor. Med tanke på den omfattande renoveringen av föreningens tak, fönster, fasad mot gården samt 2 lokaler har nya lån på 9,4 Miljoner SEK tagits upp. Skuldsättningen per kvm boyta är ca 5 300 kr vilket brukar anses ligga i spannet låg till måttlig. Avgiften för medlemmarna till föreningen höjdes med 10% från 1a juli. Föreningen har fortsatt låga avgifter men avgifterna kommer behöva höjas ytterligare kommande år. Hur mycket är dock beroende på kostnadsutveckling samt ränteutvecklingen. Föreningen har fortsatt att amortera 100 Tkr under året.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-07-01 med 10%.

Förändringar i avtal

- Föreningen har signerat ett nytt avtal med vår revisor Niklas Bromér som numera är på Azets
- Nytt omförhandlat hyresavtal signerat med ena kontorslokalen på pipersgatan
- Resebyrå kontorslokalen på pipersgatan har överlåtits. Nytt hyresavtal signerat med en advokatbyrå

Övriga uppgifter

- Städdag hölls i April med efterföljande middag för samtliga medverkande medlemmar
- Omläggning/Renovering av taket samt 3 medlemmars terrasser
- Renovering av lägenhetsfönster och trapphusfönster
- Renovering av fasaden mot gården
- Renovering av 2 kontorslokaler
- Julmingel i december där medlemmarna bjöds på glögg och julgodis.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 34 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 35 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

| NYCKELTAL | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 1 824 283 | 1 823 832 | 1 800 740 | 1 680 860 |
| Resultat efter fin. poster | -247 866 | -120 660 | -36 279 | 133 544 |
| Soliditet (%) | 18 | 48 | 48 | 48 |
| Yttre fond | - | - | - | - |
| Taxeringsvärde | 113 416 000 | 118 864 000 | 118 864 000 | 118 864 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 377 | 359 | 359 | 359 |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 48,7 | 46,4 | 46,7 | 50,4 |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 5 295 | 1 337 | 1 379 | 1 422 |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr | 4 692 | 1 185 | 1 222 | 1 259 |
| Sparande / kvm totalyta, kr | -37 | 15 | 42 | 111 |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr | 32 | 24 | 25 | 31 |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr | 173 | 169 | 156 | 135 |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr | 68 | 59 | 47 | 38 |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr | 272 | 252 | 228 | 204 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 2,34 | 5,18 | 4,88 | 2,07 |
| Räntekänslighet (%) | 14,03 | 3,72 | 3,84 | 3,96 |

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.

Uppllysning vid förlust

Föreningens resultat för året är negativt, främst till följd av något ökade räntekostnader och högre driftkostnader. Därutöver har en av föreningens lokaler stått outhyrd under perioden för takrenoveringen, vilket har medfört lägre intäkter. Styrelsen följer föreningens ekonomiska situation noggrant och avser att föreslå en avgiftshöjning vid kommande årsstämma för att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi.

Förändringar i eget kapital

| | 2024-12-31 | DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT | DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER | 2025-12-31 |
|-----------------------|------------------|--|---------------------------------|------------------|
| Insatser | 638 546 | - | - | 638 546 |
| Upplåtelseavgifter | 2 058 072 | - | - | 2 058 072 |
| Fond, yttre underhåll | 0 | - | - | 0 |
| Balanserat resultat | 1 060 666 | -120 660 | - | 940 006 |
| Årets resultat | -120 660 | 120 660 | -247 866 | -247 866 |
| Eget kapital | 3 636 624 | 0 | -247 866 | 3 388 758 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|----------------|
| Balanserat resultat | 940 006 |
| Årets resultat | -247 866 |
| Totalt | 692 140 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|-------------------------|----------------|
| Balanseras i ny räkning | 692 140 |
| | 692 140 |

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 | 1 824 283 | 1 823 832 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | -2 | -0 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 824 281 | 1 823 832 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7 | -1 280 313 | -1 282 457 |
| Övriga externa kostnader | 8 | -310 861 | -198 863 |
| Personalkostnader | 9 | -150 211 | -150 213 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -150 600 | -160 886 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 891 985 | -1 792 419 |
| RÖRELSERESULTAT | | -67 704 | 31 412 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 3 148 | 14 122 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10 | -183 310 | -166 195 |
| Summa finansiella poster | | -180 162 | -152 073 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -247 866 | -120 660 |
| ÅRETS RESULTAT | | -247 866 | -120 660 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | NOT | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|--------|-------------------|------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 11, 20 | 5 556 695 | 5 678 915 |
| Markanläggningar | 12 | 299 208 | 304 752 |
| Maskiner och inventarier | 13 | 173 208 | 196 044 |
| Pågående projekt | 14 | 10 133 489 | 75 788 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 16 162 600 | 6 255 499 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Långfristiga värdepappersinnehav | 15 | 2 800 | 2 800 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 2 800 | 2 800 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 16 165 400 | 6 258 299 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 71 992 | 91 512 |
| Övriga fordringar | 16 | 178 596 | 22 909 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 17 | 66 344 | 68 914 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 316 932 | 183 335 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 2 098 609 | 1 163 159 |
| Summa kassa och bank | | 2 098 609 | 1 163 159 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 2 415 541 | 1 346 494 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 18 580 940 | 7 604 793 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | NOT | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|--------|-------------------|------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 2 696 618 | 2 696 618 |
| Summa bundet eget kapital | | 2 696 618 | 2 696 618 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 940 006 | 1 060 666 |
| Årets resultat | | -247 866 | -120 660 |
| Summa fritt eget kapital | | 692 140 | 940 006 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 3 388 758 | 3 636 624 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 18, 20 | 9 375 000 | 0 |
| Summa långfristiga skulder | | 9 375 000 | 0 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 18, 20 | 3 100 000 | 3 150 000 |
| Leverantörsskulder | | 2 021 183 | 127 571 |
| Skatteskulder | | 7 878 | 23 931 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 6 371 | 63 326 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 19 | 681 750 | 603 341 |
| Summa kortfristiga skulder | | 5 817 182 | 3 968 169 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 18 580 940 | 7 604 793 |

Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | 2025 | 2024 |
|---|--------------------|------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | -67 704 | 31 412 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 150 600 | 160 886 |
| | 82 896 | 192 298 |
| Erhållen ränta | 3 148 | 14 122 |
| Erlagd ränta | -149 669 | -173 867 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -63 625 | 32 554 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -133 597 | -53 217 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 1 865 372 | -17 212 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 1 668 150 | -37 875 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -10 057 701 | -75 788 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -10 057 701 | -75 788 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Upptagna lån | 9 439 444 | 0 |
| Amortering av lån | -114 444 | -100 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | 9 325 000 | -100 000 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | 935 449 | -213 663 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 1 163 159 | 1 376 822 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 2 098 609 | 1 163 159 |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för BF Heimdal N:o 5 u.p.a. 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 bredband, 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:

| | |
|--------------------------|---------------|
| Dörrar & portar | 1,33 % |
| Stomme och grund | 1,32 - 1,58 % |
| Byggnad | 3,17 % |
| Fasader | 3,17 % |
| Stamledningar Värme | 3,17 % |
| Yttertak | 3,96 % |
| Restpost | 1,32 % |
| El | 5,00 % |
| Markanläggningar | 1,50 % |
| Maskiner och inventarier | 10,00 % |

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.

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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

| | 2025 | 2024 |
|------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 889 314 | 846 971 |
| Hysesintäkter, lokaler | 939 422 | 975 718 |
| Intäktsreduktion | -6 907 | 0 |
| Övriga intäkter | 2 454 | 1 143 |
| Summa | 1 824 283 | 1 823 832 |

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2025 | 2024 |
|-------------------------|-----------|-----------|
| Öres- och kronutjämning | -2 | -0 |
| Summa | -2 | -0 |

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2025 | 2024 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel | 55 264 | 39 500 |
| Städning | 53 500 | 52 500 |
| Övrigt | 0 | 10 215 |
| Besiktning och service | 19 814 | 19 583 |
| Trädgårdsarbete | 550 | 7 746 |
| Summa | 129 128 | 129 544 |

NOT 5, REPARATIONER

| | 2025 | 2024 |
|-------------------------|---------------|----------------|
| Reparationer | 11 986 | 23 821 |
| Tvättstuga | 2 114 | 3 725 |
| Trapphus/port/entr | 0 | 76 270 |
| Dörrar och lås/porttele | 1 108 | 0 |
| VA | 21 914 | 0 |
| Värme | 1 594 | 0 |
| Ventilation | 0 | 6 355 |
| El | 17 410 | 0 |
| Hissar | 8 281 | 13 334 |
| Fasader | 0 | 18 250 |
| Summa | 64 407 | 141 755 |

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 83 996 | 64 492 |
| Uppvärmning | 458 709 | 449 745 |
| Vatten | 181 112 | 155 859 |
| Sophämtning | 75 084 | 64 176 |
| Summa | 798 901 | 734 272 |

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 86 706 | 83 354 |
| Kabel-TV | 24 796 | 24 672 |
| Bredband | 44 287 | 44 360 |
| Fastighetsskatt | 132 088 | 124 500 |
| Summa | 287 877 | 276 886 |

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial | 1 353 | 3 229 |
| Övriga förvaltningskostnader | 244 183 | 58 846 |
| Juridiska kostnader | -1 688 | 71 719 |
| Revisionsarvoden | 22 500 | 21 250 |
| Ekonomisk förvaltning | 44 512 | 43 820 |
| Summa | 310 861 | 198 863 |

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden | 114 300 | 114 300 |
| Sociala avgifter | 35 911 | 35 913 |
| Summa | 150 211 | 150 213 |

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

| | 2025 | 2024 |
|---|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 183 174 | 165 664 |
| Övriga räntekostnader | 136 | 531 |
| Summa | 183 310 | 166 195 |

| NOT 11, BYGGNAD OCH MARK | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 8 794 151 | 8 794 151 |
| Årets inköp | 0 | 0 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 8 794 151 | 8 794 151 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -3 115 236 | -2 982 730 |
| Årets avskrivning | -122 220 | -132 506 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -3 237 456 | -3 115 236 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 5 556 695 | 5 678 915 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>820 000</i> | <i>820 000</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 42 000 000 | 37 137 000 |
| Taxeringsvärde mark | 71 416 000 | 81 727 000 |
| Summa | 113 416 000 | 118 864 000 |

| NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR | 2025 | 2024 |
|---|----------------|----------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 369 899 | 369 899 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 369 899 | 369 899 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -65 147 | -59 603 |
| Årets avskrivning | -5 544 | -5 544 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -70 691 | -65 147 |
| Utgående restvärde enligt plan | 299 208 | 304 752 |

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 228 396 | 228 396 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 228 396 | 228 396 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -32 353 | -9 517 |
| Årets avskrivning | -22 836 | -22 836 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -55 189 | -32 353 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 173 208 | 196 044 |

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-------------------------------|-------------------|---------------|
| Ingående balans | 75 788 | 0 |
| Årets investeringar | 13 455 451 | 75 788 |
| Omfört till Byggnad | -3 397 750 | 0 |
| Summa pågående arbeten | 10 133 489 | 75 788 |

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------|--------------|--------------|
| Insats Branschorganisation | 2 800 | 2 800 |
| Summa | 2 800 | 2 800 |

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------------|------------|---------------|
| Skattekonto | 596 | 22 909 |
| Summa | 596 | 22 909 |

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12 310 | 14 995 |
| Försäkringspremier | 29 290 | 28 122 |
| Kabel-TV | 6 304 | 6 199 |
| Bredband | 6 000 | 6 027 |
| Förvaltning | 12 440 | 13 571 |
| Summa | 66 344 | 68 914 |

NOT 19, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | VILLKORS- ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS 2025-12-31 | SKULD 2025-12-31 | SKULD 2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Swedbank | 2025-01-28 | 4,28 % | | 1 575 000 |
| Swedbank | 2025-01-28 | 4,28 % | | 1 575 000 |
| Swedbank | 2027-06-23 | 2,65 % | 5 975 000 | |
| Swedbank | 2026-03-28 | 2,42 % | 3 000 000 | |
| Swedbank | 2027-11-25 | 2,79 % | 3 500 000 | |
| Summa | | | 12 475 000 | 3 150 000 |
| Varav kortfristig del | | | 3 100 000 | 3 150 000 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 975 000 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 36 343 | 33 674 |
| El | 6 388 | 6 072 |
| Uppvärmning | 62 254 | 57 332 |
| Utgiftsräntor | 57 717 | 24 076 |
| Vatten | 45 399 | 39 044 |
| Löner | 114 300 | 114 300 |
| Sociala avgifter | 35 913 | 35 913 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 323 436 | 292 930 |
| Summa | 681 750 | 603 341 |

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 12 475 000 | 4 000 000 |

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen kommer föreslå en höjning av medlemsavgifterna med 10% från halvårsskiftet pga de ökade kostnaderna för föreningens förvaltning

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-10.

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

Stockholm

Åsa Ek
Styrelseledamot

Jesper Kypengren
Ordförande

Johan Klintberg
Styrelseledamot

Lina Jacobson
Styrelseledamot

Ulf Öjerbrand
Styrelseledamot

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

Azets Revision & Rådgivning AB
Niklas Bromér
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.04.2026 12:25

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 10.04.2026 13:38

DOCUMENT ID:

Hk-EEZvL2bl

ENVELOPE ID:

S1xV4-DU2-g-Hk-EEZvL2bl

DOCUMENT NAME:

BF Heimdal N:o 5 u.p.a., 702000-8608 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

ca00a10f2a0a07d64f7428ec20ee672489665a434bf5fe1e9141bd6ce8835943bdd9c62d6350ebd1039414fcf9b30dc3da2c8ef340c4092dc7089796db171edb

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. Åsa Maria Ek ek.asa.maria@gmail.com |  Signed Authenticated | 10.04.2026 14:44 10.04.2026 14:43 | eID Low | Swedish BankID IP: 95.193.41.79 |
| 2. ULF ÖJERBRAND ulf.ojerbrand@icloud.com |  Signed Authenticated | 10.04.2026 15:34 10.04.2026 15:14 | eID Low | Swedish BankID IP: 185.153.212.69 |
| 3. Johan Anders Elias Klintberg jesper@kypengren.se |  Signed Authenticated | 10.04.2026 15:43 10.04.2026 15:14 | eID Low | Swedish BankID IP: 178.174.247.34 |
| 4. JESPER KYPENGREN mrjohanklintberg@gmail.com |  Signed Authenticated | 10.04.2026 22:02 10.04.2026 15:02 | eID Low | Swedish BankID IP: 194.68.56.33 |
| 5. LINA VIKTORIA JACOBSON lina_degerman@hotmail.com |  Signed Authenticated | 12.04.2026 16:52 12.04.2026 16:49 | eID Low | Swedish BankID IP: 178.174.247.52 |
| 6. Niklas Franz Bromér niklas.bromer@azets.com |  Signed Authenticated | 13.04.2026 12:25 13.04.2026 12:24 | eID Low | Swedish BankID IP: 208.56.29.192 |

* 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 Bostadsföreningen Heimdal n:o 5 u.p.a, org.nr 702000-8608.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsföreningen Heimdal n:o 5 u.p.a 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 Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets 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:

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

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 Bostadsföreningen Heimdal n:o 5 u.p.a för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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 överträdelse 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.

Malmö den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Niklas Bromér
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.04.2026 12:24

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 10.04.2026 13:38

DOCUMENT ID:

B1NEZP8hZe

ENVELOPE ID:

rJ4NbDInbx-B1NEZP8hZe

DOCUMENT NAME:

RB BF Heimdal No 5 upa.pdf

2 pages

SHA-512:

25b8ac989b6e24aa2bfcd89b8873327fc5f964fe9860d3c869a1ed0e7780d3fb4d2a3ae9a5ee0f1b158a06ab1c929cbc773776ac255836c32f15d80114d62d3d

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|-------------------------|--------------------------------------|------------|-------------------------------------|
| 1. Niklas Franz Bromér niklas.bromer@azets.com | Signed Authenticated | 13.04.2026 12:24 13.04.2026 12:24 | eID Low | Swedish BankID IP: 208.56.29.192 |

* 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