



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

• ÅRSREDOVISNING för verksamhetsåret 2024

Styrelsen för Brf Heimdall nr. 16 lämnar härmed följande redovisning över föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2024.

Redovisningen består av:

- Förvaltningsberättelse
- Balansräkning
- Resultaträkning
- Noter till balans- och resultaträkning
- Budget 2025

• 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 2024**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 juni 2024 på digitalt/distans via telefon eller länk.

Styrelsens sammansättning efter föreningsstämman har varit:

Jessica Larsson	ordförande t.o.m. 31 augusti 2024 (avgick från styrelsen pga. flytt)
Henrik Keim	kassör (ansvarig för bokföring & transaktioner)
Marie Livehed	sekreterare
Jennie Gerum	suppleant
Sebastian Ekeros	suppleant / ordförande f.o.m. 31 augusti 2024
Anna Löf	suppleant

- Ledamöter/suppleanter i tur att ersättas eller väljas om på föreningsstämman 2025 är:
 - Marie Livehed, Sebastian Ekeros
- Följande ledamot valdes på 2 år vid föreningsstämman 2024 och har 1 år kvar i styrelsen:
 - Henrik Keim, Jennie Gerum, Anna Löf
- Revisorer under verksamhetsåret har varit:
 - Sven Lindskog med Carl Ögren som suppleant.
- Valberedningen har bestått av:
 - Anders Anbo och Per Mörk

- **STYRELSENS ARBETE**

- Under verksamhetsåret 2024 har styrelsen behandlat löpande ärenden under 8 protokollförda sammanträden samt årsstämma och extrastämma för att fastslå stadgeändringar.

Avslutade arbeten i fastigheten.

- Renovering av stammar i källaren.
- Partiella stambyten i ett antal lägenheter (vån 0-vån 2) i huset i samband med nya tillträden och renoveringar.

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 har bytts till kopparrör. Arbetet var klart våren 2024 men eftersom nya renoveringar, däribland partiella stambyten, påbörjades av medlemmar under tiden har inte inspektion och spolning av vertikala stammar varit praktiskt genomförbar. Detta förväntas återupptas under H2 2025 i takt med att renoveringarna slutförts.

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

- Under året har föreningen hälsat nya medlemmar välkomna; Britt Gustawsson i 1003, Emilia Söderberg i 1103 samt Robin Naderi och Marianne Lundeberg i 1302.
- Lägenhet 1201 hyrs ,från augusti 2024 och ett år framåt, ut av Eva Svenssons dödsbo till en släkting.

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	2024	2023
Driftskostnad/kvm boyta ¹	354,73 kr	324,98 kr
Energikostnad/kvm boyta ²	219,01 kr	203,02 kr
Årsavgift/kvm boyta ³	509,97 kr	509,97 kr
Skuldsättningsgrad ⁴	2076,07 kr	1797,77 kr
Sparande/ kvm ⁵	44,32 kr	107,46 kr
Räntekostnader/intäkter ⁶	7,23 %	3,98 %
Räntekänslighet ⁷	3,98	3,69
Underhålls-, investerings- & amorteringsavsättning ⁸	8,00 %	25,00 %

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. Ökade kostnader för främst uppvärmning samt vatten & avlopp gör att styrelsens bedömning blir att avgifterna kan behöva justeras något under 2025.

- **Disposition av årets resultat**

Styrelsen för brf Heimdall 16 föreslår att årets underskott på 29 068,21 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 2024

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar		Ing balans	Ing saldo	Period	Utg balans
1110	Byggnader	1 543 079,00	1 543 079,00	561 648,00	2 104 727,00
1119	Akkumulerade avskrivningar, kvarvarande byggnader	-102 126,00	-102 126,00	-57 728,00	-159 854,00
1130	Mark	860 000,00	860 000,00	0,00	860 000,00
1182	Pågående ombyggnad	228 380,00	228 380,00	-228 380,00	0,00
1230	Installationer	257 638,00	257 638,00	0,00	257 638,00
1239	Akkumulerade avskrivningar på installationer	-36 045,00	-36 045,00	-19 112,00	-55 157,00
Summa materiella anläggningstillgångar		2 750 926,00	2 750 926,00	256 428,00	3 007 354,00
Summa anläggningstillgångar		2 750 926,00	2 750 926,00	256 428,00	3 007 354,00
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
1630	Avräkning skatter	206,00	206,00	200,00	406,00
Kassa och bank					
1930	Affärskonto	276 118,12	276 118,12	65 924,03	342 042,15
1941	Stamfondskonto	72 797,00	72 797,00	-72 378,00	419,00
1942	Balkongfonden	47 639,00	47 639,00	127,00	47 766,00
Summa kassa och bank		396 554,12	396 554,12	-6 326,97	390 227,15

Summa omsättningstillgångar		396 760,12	396 760,12	-6 126,97	390 633,15
SUMMA TILLGÅNGAR		3 147 686,12	3 147 686,12	250 301,03	3 397 987,15
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER					
Eget kapital					
2083	Medlemsinsatser	-983 500,00	-983 500,00	0,00	-983 500,00
2084	Balkongfonden	-47 547,00	-47 547,00	-4 011,00	-51 558,00
2091	Balanserad vinst eller förlust	-132 613,22	-132 613,22	10 793,85	-121 819,37
2099	Årets resultat	10 793,85	10 793,85	18 274,36	29 068,21
Summa eget kapital		-1 152 866,37	-1 155 866,37	25 057,21	-1 127 809,16
Långfristiga skulder					
2359	Övriga långfristiga lån från kreditinstitut	-1 938 000,00	-1 938 000,00	-300 000,00	-2 238 000,00
Summa långfristiga skulder		-1 938 000,00	-1 938 000,00	-300 000,00	-2 238 000,00
Kortfristiga skulder					
2440	Leverantörsskulder	-53 976,75	-53 976,75	-23 981,76	-29 994,99
2513	Beräknad fastighetsskatt/	-43 512,00	-43 512,00	-1 554,00	-45 066,00
2518	fastighetsavgift	40 669,00	40 669,00	2 214,00	42 883,00
Summa kortfristiga skulder		-56 819,75	-56 819,75	24 614,76	-32 177,99
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		-3 147 686,12	-3 147 686,12	-250 301,03	-3 397 987,15

Resultaträkning 2024

RÖRELSENS INTÄKTER

Nettoomsättning		2024	2023
3020	Årsavgifter (BRF) (not.1)	549 756,00	525 206,00
3221	Andrahandsupplåtelseavgift (not2)	5 730,00	5 250,00
3243	Ersättning för överlåtelse och pantsättning (not3)	5 443,50	0,00
3740	Öres- och kronutjämnning	1,51	0,00
Summa nettoomsättning		560 931,01	530 456,00
Övriga rörelseintäkter			
3980	Erhållna bidrag (elstöd)	0,00	4 751,00
SUMMA RÖRELSENS INTÄKTER		560 931,01	535 171,00

RÖRELSENS KOSTNADER

Råvaror och förnödenheter

4010	Fastighetsskötsel, utgift för materialinköp	229,00	0,00
4011	Fastighetsskötsel enligt avtal	-11 781,00	-6 686,00
4110	Entreprenadkostnad, fastighetsskötsel	0,00	-21 875,00
4113	Skötsel utemiljö	-1 923,05	-1 674,00
4120	Entreprenadkostnad, städ	-25 479,00	-24 358,00
4141	Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0,00	-6 250,00
4144	Sotning	0,00	0,00
4247	Låssystem och porttelefon	0,00	0,00
4340	Reparation av installationer, utgift köpta tjänster	0,00	-4 721,00

4430	Underhåll av gemensamma utrymmen, utgift för materialinköp	-1 369,00	0,00
4460	Underhåll av markytor, utgift för materialinköp	0,00	-3 137,10
4490	Underhåll, övriga utgifter för materialinköp	0,00	0,00
4530	Underhåll av gemensamma utrymmen, utgift för köpta tjänster	0,00	0,00
4540	Underhåll av installationer, utgift för köpta tjänster	-18 479,00	-13 851,00
4610	El- och nätavgifter för drift och belysning	-27 803,00	-38 428,00
4623	Fjärrvärme	-169 261,99	-147 929,00
4630	Vatten och avlopp	-39 032,50	-32 512,00
4640	Avfallshantering	-26 390,50	-20 899,00
4710	Fastighetsförsäkringar	-39 363,00	-36 113,00
4760	Digitala tjänster	-8 456,18	-7 763,75
4761	TV	-55 068,00	-53 018,00
Summa råvaror och förnödenheter		-424 635,22	-419 214,85
BRUTTOVINST		136 295,79	115 956,15
Övriga externa kostnader			
5063	Hyra för sopcontainer	0,00	0,00
5191	Fastighetsskatt/ fastighetsavgift	-22 820,00	-22 246,00
5220	Hyra av inventarier och verktyg	0,00	0,00
5420	Programvaror	-8 405,00	-7 170,00
5460	Förbrukningsmaterial	0,00	0,00
6070	Representation	0,00	0,00
6230	Datakommunikation	-3 540,00	-3 540,00

6550	Konsultarvoden	-1 250,00	-2 875,00
6570	Bankkostnader	-1 709,00	-445,00
6910	Påminnelseavgifter	0,00	-60,00
6950	Tillsynsavgifter myndigheter	-1 600,00	0,00
6980	Medlems- och föreningsavgifter	-4 290,00	-4 290,00
6990	Övriga externa kostnader	-7 875,00	0,00
6992	Övriga externa kostnader, ej avdragsgilla	0,00	-800,00
Summa övriga externa kostnader		-51 489,00	-41 426,00
Avskrivningar (not.5)			
7821	Avskrivningar på byggnader	-57 728,00	-51 063,00
7831	Avskrivningar på maskiner och andra tekn. anläggningar	-19 112,00	-18 533,00
Summa avskrivningar		-76 840,00	-69 596,00
RÖRELSERESULTAT		7 966,79	4 934,15
Finansiella poster			
8212	Utdelningar, övriga företag	2 982,00	2 800,00
8311	Ränteintäkter från bank	546,00	2 386,00
8314	Skattefria ränteintäkter	14,00	6,00
8410	Räntekostnader för långfristiga skulder	-40 566,00	-20 911,00
8423	Räntekostnader för skatter och avgifter	-11,00	-15,00
Summa finansiella poster		-37 035,00	-15 734,00
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-29 068,21	-10 799,85
SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER		-589 999,22	-545 970,85

Årets resultat

8999	Årets resultat	29 068,21	10 799,85
Summa årets resultat		29 068,21	10 799,85

Noter till Resultat- & Balansräkning

1. Samtliga medlemmar har betalat sin avgift varje månad under 2024.
2. Övriga intäkter: 5 730 (andrahandsupplåtelseavgift).
3. Ersättning vid överlåtelse, samt pantsättningsavgift
4. Taxebundna kostnader:

	2024	2023	2022
Renhållning	26 390	20 899	17 076
Vatten & avlopp	39 032	32 512	25 484
Trappstädning	25 479	24 358	25 169
Uppvärmning	169 261	147 929	136 817
El	27 803	38 428	28 917
Försäkring & årsavgifter	39 363	36 113	31 402
Kabel TV	55 068	53 018	52 618
Summa	382 396	353 257	317 483

5. 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.
6. Balkongfondens medel är öronmärkta för framtida reparationer och underhåll av balkongerna.

Budget 2025

RÖRELSENS INTÄKTER

<u>3020</u> Årsavgifter (BRF)	549,8
-------------------------------	-------

Summa nettoomsättning	549,8
-----------------------	-------

SUMMA RÖRELSENS INTÄKTER	549,8
--------------------------	-------

RÖRELSENS KOSTNADER

Råvaror och förnödenheter

<u>4010</u> Fastighetsskötsel, utgift för materialinköp	-5,0
---	------

<u>4011</u> Fastighetsskötsel enligt avtal	-11,8
--	-------

<u>4113</u> Skötsel utemiljö	-2,0
------------------------------	------

<u>4120</u> Entreprenadkostnad, städ	-26,0
--------------------------------------	-------

<u>4340</u> Reparation av installationer, utgift för köpta tjänster	-5,0
---	------

<u>4430</u> Underhåll av gemensamma utrymmen, utgift för materialinköp	-15,0
--	-------

<u>4460</u> Underhåll av markytor, utgift för materialinköp	-5,0
---	------

<u>4540</u> Underhåll av installationer, utgift för köpta tjänster	-18,0
--	-------

<u>4610</u> El- och nätavgifter för drift och belysning	-35,0
---	-------

<u>4623</u> Fjärrvärme	-165,8
------------------------	--------

<u>4629</u> Övrigt	0,0
--------------------	-----

<u>4630</u> Vatten och avlopp	-40,0
-------------------------------	-------

<u>4640</u> Avfallshantering	-27,3
------------------------------	-------

<u>4710</u> Fastighetsförsäkringar	-41,5
------------------------------------	-------

<u>4760</u> Digitala tjänster	-8,0
-------------------------------	------

<u>4761</u> TV	-54,0
----------------	-------

Summa råvaror och förnödenheter	-459,4
---------------------------------	--------

Övriga externa kostnader

<u>5191</u> Fastighetsskatt/ fastighetsavgift	-24,0
---	-------

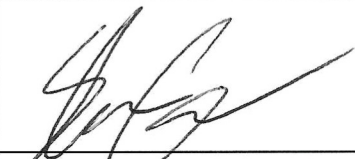
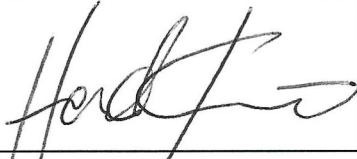
<u>5420</u> Programvaror	-8,0
--------------------------	------

<u>6230</u> Datakommunikation	-4,0
-------------------------------	------

6550 Konsultarvoden	-2,0
6570 Bankkostnader	-2,0
6910 Påminnelseavgifter	-0,1
6950 Tillsynsavgift	-0,8
6980 Medlems- och föreningsavgifter	-5,0
6992 Övriga externa kostnader, ej avdragsgilla	-0,8
Summa övriga externa kostnader	-46,7
Finansiella investeringar	
8410 Räntekostnader för långfristiga skulder	-50,0
Summa finansiella investeringar	-50,0
Avskrivningar	
7821 Avskrivningar på byggnader	-57,8
7831 Avskrivningar på maskiner och andra tekniska anläggningar	-19,1
SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER	-609,4
BERÄKNAT RESULTAT	-83,2

UNDERSKRIFTER

Stockholm den 29 maj 2025

		
Sebastian Ekeros, ordförande		Henrik Kåim, kassör
		
Marie Livehed, sekreterare		