

Årsredovisning 2025

Brf Heimdall 10

716421-4665



Välkommen till årsredovisningen för Brf Heimdall 10

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 18

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Heimdall 10 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma den 2026-05-18. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur förlusten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Ort och datum

Underskrift

Namnförtydligande

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-11-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-04-10 och nuvarande stadgar registrerades 2024-06-24 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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Heimdall 10	2007	Stockholms kommun

Marken innehas med äganderätt.

Föreningens fastighet, Heimdall 10, Matteus församling i Stockholms kommun består av ett flerbostadshus på adress Norrtullsgatan 41-43- Gatuplanet samt de 3 första våningarna har byggår 1865. Våning 4 samt vindsplanet byggdes 1903, men vinden inreddes först 1985.

Gården tillhör gårdsfastigheten, som ägs av VRS Heimdall AB, men den får nyttjas av föreningen enligt ett nyttjanderättsservitut. Föreningen har även rätt att nyttja cykelrum i gårdsfastigheten.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF Skadeförsäkring

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1865-1903, värdeåret är 1985.

Föreningen har 26 bostadsrätter om totalt 2 290 kvm och 1 lokal om 51 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 341 kvm.

Lägenhetsfördelning:

1 rum och kök:	1 st.
2 rum och kök:	3 st.
3 rum och kök:	9 st.
4 rum och kök:	13 st.

Föreningen har en uthyrd lokal.

Styrelsens sammansättning

Johan Martinsson	Ordförande
Hemming Lindell	Vice ordförande
Daniel Elliott	Kassör
Karin Öst	Sekreterare
Anton Strömbäck	Ledamot
Axel Nilsson	Ledamot
Suna Wickforsen Sahin	Suppleant
David Mc Donald	Suppleant
Anders Hamnmark	Suppleant

Valberedning

Karin Ericksson
Maria Wilund

Firmateckning

Föreningen tecknas av styrelsen två i förening.

Revisorer

Mats Lehtipalo Godkänd revisor Adeco Revisorer KB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2007** ● Installation av elslingor på tak
Nytt låssystem
Ny undercentral för fjärrvärme
- 2008** ● Byte av avloppsstammar, varm- och kallvattenledningar samt renovering av badrum
Renovering av tvättstuga
Ny tryckstegringspump
Nya elstigar och elmätare
- 2009** ● Balkongbygge
Målning av tak
- 2010** ● Renovering av vindsfönster
Renovering av trapphus, byte till säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter

2010	● Injustering av fjärrvärmecentral, byte av pump och reglerenhet samt installation av en avgasare
2012	● Renovering av fönster, trapphus
2013	● Ventilationsrenovering
2014	● Fasad- och fönsterrenovering mot Norrtullsgatan och Enkehuset
2016	● Omställning lokaler
2017	● Intrimning av värmeanläggning Byte av frånluftsfläkt för plan 5 och 6 Byte av trasig ventil i undercentralen
2020	● Reparation av takvärme
2021	● Fönsterrenovering plan 5 och utbyte av fönster plan 6 Omläggning av plåttak, tilläggsisolering av tak, reparation och ombyggnad av två befintliga altaner och nybyggnad av taklucka i port 43 Reparation av fasadspricka på gårdsfasad och klotterimpregnering av fasad mot norr Förlängning av samtliga avloppsavluftningar
2022	● OVK-besiktning Reparation av vattenskador Reparation av avlopp i lägenhet 25
2023	● Reparation av vattenskada i lägenhet 22 Stamspolning
2024-2025	● OVK-kontroll
2025	● Renovering av förgasare i UC Reparation av sprickor i gatufasad Egenkontroll av balkonger

Planerade underhåll

2026	● OVK-åtgärder
2026-2027	● Utbyte av fastighetens elcentral
2028-2029	● Hissrenovering

Avtal med leverantörer

Bolån	Nordea
Bredband	Stockholms Stadsnät
Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Elektricitet	Eon
Elnät	Ellevio
Fastighetsjour	Fastighetsägarna Service / Securitas
Fjärrvärme	Exergi
Försäkringsförmedling	Proinova
Hisservice	Kone
Städning	Almestar
Vatten och avfall	SVOA

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2025 är -20 Tkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2024 som var -230 Tkr. Det förbättrade resultatet beror på att föreningen under 2025 hade lägre räntekostnader och lite lägre driftskostnader jämfört med året innan. I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte likviditeten. Föreningen har ett positivt kassaflöde på motsvarande 216 Tkr.

Föreningens ekonomi är stabil med en relativt låg belåning. Styrelsen beslutade att inte höja avgifterna för 2026. Lånen amorteras enligt plan och med extra amortering när kassan tillåter.

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Viktiga händelser:

Förnyelse av två av våra lånen hos Nordea Bank AB.

Delamortering av ett av lånen hos Nordea Bank AB med 300 Tkr.

Löpande placering av överlikviditet till sparkontot hos SBAB Bank för att erhålla högre ränteintäkt.

Förändringar i avtal

Under året har styrelsen gjort följande viktigare avtalsarbeten:

- tecknat avtal för sparande av överlikviditeten hos SBAB och
- gjort en översyn av våra avtal och lagt in dem i vår avtalshanterare.

Övriga uppgifter

Som i alla bostadsrättsföreningar måste det utföras en mängd varierande åtgärder under året. Här är ett utdrag över de viktigaste under året:

- Samtliga utredningar klara av olika energibesparingar och med föreningens mindre och äldre fastighet har ingen lösning varit meningsfullt energibesparande eller ekonomiskt fördelaktigt.
- Tillsyn av åtgärdande av fel på takomläggningsentreprenaden som uppkommit under garantitiden.
- Tillsyn av att förgasaren i undercentralen har renoverats.
- Föreningen har själva och med hjälp av olika lokala leverantörer genomfört flera mindre reparationer av olika tekniska anläggningar som inte fungerat fullt ut.
- Medlemmarna har utfört egenkontroll av sina balkonger och av det som svarat har det visat sig att balkongerna klarar av tidens tand och att inga underhållsåtgärder behöver genomföras.
- Medlemmarna har genomfört två mycket produktiva och trevliga städdagar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 41 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift med f n 1 480 kr. Pansättningsavgift debiteras köparen med f n 592 kr.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 548 534	1 516 437	1 480 427	1 463 092
Resultat efter fin. poster	-20 163	-229 769	-143 395	-73 861
Soliditet (%)	90	90	90	89
Yttre fond	1 003 041	668 694	334 347	0
Taxeringsvärde	109 455 000	111 449 000	111 449 000	111 449 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	593	593	593	547
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	63,1	64,3	58,5	52,3
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 729	2 860	2 860	3 079
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 670	2 798	2 798	3 012
Sparande / kvm totalyta, kr	225	131	171	200
Elkostnad / kvm totalyta, kr	29	23	23	37
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	315	320	271	280
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	64	56	42	28
Energikostnad / kvm totalyta, kr	408	399	336	345
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,84	4,50	3,69	1,81
Räntekänslighet (%)	4,60	4,82	4,82	5,62

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.

Nyckeltalet är beräknat på totalkostnaderna, dvs. både föreningens del och den vidarefakturerade delen avseende värme och vatten.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningens resultat för året är negativt med -20 Tkr, men i resultatet ingår avskrivningar som inte påverkar kassan med 529 Tkr. Summan av avskrivningar överstiger det negativa resultatet. Kassaflödet positivt både från den löpande verksamheten och totalt. Vidare så har föreningens nyckeltal för sparande per kvadratmeter förbättrats under 2025.

Styrelsen arbetar löpande med att se över årsavgiftens storlek och anpassa den efter föreningens driftskostnader och amorteringar.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	64 866 293	-	-	64 866 293
Upplåtelseavgifter	15 660 174	-	-	15 660 174
Fond, yttre underhåll	668 694	-	334 347	1 003 041
Balkongfond	156 734		13 464	170 198
Balanserat resultat	-20 433 544	-229 769	-320 883	-20 997 660
Årets resultat	-229 769	229 769	-20 163	-20 163
Eget kapital	60 688 582	0	-6 699	60 681 883

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-20 827 462
Årets resultat	-20 163
Totalt	-20 847 625

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	328 365
Att från yttre fond i anspråk ta	-17 544
Balanseras i ny räkning	-21 158 446
	-20 847 625

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	1 548 534	1 516 437
Övriga rörelseintäkter	3	603 740	597 439
Summa rörelseintäkter		2 152 274	2 113 876
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 311 197	-1 370 810
Övriga externa kostnader	9	-146 645	-140 883
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-529 010	-537 059
Summa rörelsekostnader		-1 986 852	-2 048 753
RÖRELSERESULTAT		165 422	65 123
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 798	25
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-189 383	-294 917
Summa finansiella poster		-185 585	-294 892
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-20 163	-229 769
ÅRETS RESULTAT		-20 163	-229 769

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	65 966 116	66 494 248
Maskiner och inventarier	12	0	878
Summa materiella anläggningstillgångar		65 966 116	66 495 126
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		65 966 116	66 495 126
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		31 730	52 109
Övriga fordringar	13	1 494	2 320
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	163 534	118 000
Summa kortfristiga fordringar		196 758	172 429
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 195 038	978 869
Summa kassa och bank		1 195 038	978 869
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 391 796	1 151 298
SUMMA TILLGÅNGAR		67 357 912	67 646 424

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		80 526 467	80 526 467
Fond för yttre underhåll		1 003 041	668 694
Balkongfond		170 198	156 734
Summa bundet eget kapital		81 699 706	81 351 895
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-20 997 660	-20 433 544
Årets resultat		-20 163	-229 769
Summa fritt eget kapital		-21 017 823	-20 663 313
SUMMA EGET KAPITAL		60 681 883	60 688 582
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	0	6 550 000
Summa långfristiga skulder		0	6 550 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	6 250 000	0
Leverantörsskulder		127 337	103 633
Skatteskulder		5 866	4 917
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	292 826	299 292
Summa kortfristiga skulder		6 676 029	407 842
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 357 912	67 646 424

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	165 422	65 123
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	529 010	537 059
	694 432	602 182
Erhållen ränta	7	25
Erlagd ränta	-202 446	-304 685
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	491 993	297 522
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-20 539	-6 813
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	31 250	3 379
Kassaflöde från den löpande verksamheten	502 704	294 088
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	13 464	13 464
Amortering av lån	-300 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-286 536	13 464
ÅRETS KASSAFLÖDE	216 168	307 552
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	978 869	671 317
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 195 038	978 869

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Heimdall 10 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag 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 fondavsättningar, 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	1,00 %
Fastighetsförbättringar	2,00 %

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 345 056	1 345 056
Hysesintäkter, lokaler	192 000	156 000
Övriga hyresrelaterade intäkter	6 223	7 071
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 255	8 310
Summa	1 548 534	1 516 437

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Vidarefakturerings, fjärrvärme	369 004	374 636
Vidarefakturerings, vatten	74 129	65 112
Vidarefakturerings, övrigt	8 381	4 958
Övriga intäkter	152 227	148 734
Försäkringsersättning	0	4 000
Summa	603 740	597 439

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Besiktning och service	11 130	16 358
Städning och entrémattor	109 222	104 885
Snöskottning	13 750	24 953
Summa	134 102	146 196

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Vidarefakturerade kostnader	6 703	5 038
Reparationer	23 497	53 064
Summa	30 200	58 102

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	17 544	0
Summa	17 544	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Vidarefakturerad fjärrvärme och vatten	443 136	499 603
Fastighetsel	67 278	53 631
Fjärrvärme	369 007	374 638
Vatten	74 128	65 111
Sophämtning	34 674	36 450
Summa	988 223	1 029 433

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	41 026	39 621
Kabel-TV	40 728	40 588
Fastighetsskatt	59 374	56 870
Summa	141 128	137 079

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial/inventarier	5 211	8 857
Revisionsarvoden	31 250	30 000
Övriga förvaltningskostnader	29 153	18 455
Ekonomisk förvaltning	68 564	67 768
Pantsättnings- och överlåtelsekostnad	5 255	8 310
Serviceavgift Brf-organisation	3 263	3 705
Bankkostnader	3 950	3 789
Summa	146 645	140 883

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	189 383	294 917
Summa	189 383	294 917

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	73 394 910	73 394 910
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	73 394 910	73 394 910
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 900 662	-6 372 530
Årets avskrivning	-528 132	-528 132
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 428 794	-6 900 662
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	65 966 116	66 494 248
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>29 908 000</i>	<i>29 908 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	40 797 000	35 742 000
Taxeringsvärde mark	68 658 000	75 707 000
Summa	109 455 000	111 449 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	74 741	74 741
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	74 741	74 741
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-73 863	-64 936
Årets avskrivning	-878	-8 927
Utgående ackumulerad avskrivning	-74 741	-73 863
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	878

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 254	647
Övriga fordringar	240	1 673
Summa	1 494	2 320

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	124 497	80 183
Försäkringspremier	13 803	13 410
Kabel-TV	7 577	7 556
Ekonomisk förvaltning	17 657	16 851
Summa	163 534	118 000

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea	2026-01-08	2,69 %	3 050 000	3 350 000
Nordea	2026-08-31	2,56 %	3 200 000	3 200 000
Summa			6 250 000	6 550 000
Varav kortfristig del			6 250 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 250 000 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	68 250	64 476
Fastighetsel	6 081	6 433
Fjärrvärme	50 797	47 749
Räntor	26 653	39 716
Vatten och avlopp	12 309	10 652
Förutbetalda avgifter/hyror	128 736	130 266
Summa	292 826	299 292

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	34 250 000	34 250 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under 2025 har styrelsen inlett arbeten med följande åtgärder, som kommer slutföras under 2026: - Åtgärderna efter OVK-besiktningen - Byte av redovisningsprincip till K3-regelverket

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-01.

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

Johan Martinsson
Ordförande

Hemming Lindell
Vice ordförande

Karin Öst
Sekreterare

Anton Strömbäck
Ledamot

Axel Nilsson
Ledamot

Daniel Elliott
Kassör

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

Adeco Revisorer KB
Mats Lehtipalo
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Heimdall 10
Org.nr. 716421-4665

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Heimdall 10 för år 2025.

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 31 december 2025 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard 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 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

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 Heimdall 10 för år 2025 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i FAR