

Bostadsföreningen Heimdal UPA

Årsredovisning 2024



BREDABLICK

 phm partner



Bostadsföreningen Heimdal

UPA

Org.nr: 746000-0628

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsföreningen Heimdal UPA, 746000-0628, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas andelsrätt. Medlem som innehar andelsrätt kallas andelshavare.

Bostadsföreningen registrerades 1926-02-27. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2019-01-23 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Ovidijus Karpuska	2025
Ledamot	Alexandra Johansson	2025
Ledamot	Mattias Larsson	2025
Ledamot	Rikard Westerberg	2025
Ledamot	Denniz Ekholm	2025
Ledamot	Ronald Wijchers	2025
Suppleant	Gabriella Rubin	2025

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor	Simon Granath Dillon AB
----------------------	----------------------------

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen i sin helhet.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Heimdal 10 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 8 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1926. Fastighetens adress är Sallerupsvägen 8.

Föreningen upplåter 8 lägenheter med nyttjanderätt varav alla är 3 RoK.

Total tomtarea:	453	kvm
Total bostadsarea:	746	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2024-10-25.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne.

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

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Telenor
Bredband	Bahnhof
Städning	Städexpertens Fastighetsservice Öresund
Avfallshantering	Stena Recycling & VA-Syd
Elavtal avseende volym	E.ON
Fjärrvärme	E.ON
Gångbane- och vinterrenhållning	Svedala Utemiljö

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 114 364 kr (11 089 kr 2023) och planerat underhåll för 0 kr (70 217 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2022-04-15 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 211 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 283 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-26. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 3 överlåtelser av andelsrätter skett (2023 skedde 1 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 1 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 13 medlemmar.

3 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

5 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 11 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 3,5 %.

I grundårsavgiften ingår värme och vatten. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband och kabel-tv.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	636	543	474	476
Resultat efter finansiella poster, tkr	-8	-6	43	110
Förändring av underhållsfond	211	137	202	121
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	-201	-125	-141	7
Sparande, kr/kvm	13	110	81	172
Soliditet, (%)	-0	0	1	-1
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	837	717	636	630
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	98	99	100	99
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	770	670	582	582
Driftkostnad, kr/kvm	420	370	349	343
Energikostnad, kr/kvm	231	213	190	180
Ränta, kr/kvm	161	157	65	60
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	283	277	271	162
Skuldsättning, kr/kvm	2 962	2 988	3 015	3 042
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	2 962	2 988	3 015	3 042
Räntekänslighet, (%)	4	4	5	5
Snittränta, (%)	5.44	5.24	2.15	1.98

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2025-01-01. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	179 206	1 064 783	- 1 230 518	- 6 087
Disposition enligt föreningsstämma			-6 087	6 087
Avsättning till underhållsfond		211 000	-211 000	
Anspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				- 8 286
Vid årets slut	179 206	1 275 783	- 1 447 605	- 8 286

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 1 236 605
Årets resultat före fondändring	- 8 286
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 211 000
Summa över/underskott	- 1 455 891

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 1 455 891
Totalt	- 1 455 891

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	2	574 428	499 524
Övriga rörelseintäkter	3	61 815	43 399
Summa rörelseintäkter		636 243	542 923
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	4	-427 942	-357 616
Övriga kostnader	5	-86 621	-63 808
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-17 881	-17 881
Summa rörelsekostnader		-532 444	-439 305
RÖRELSERESULTAT		103 799	103 618
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 209	7 180
Räntekostnader och liknande resultatposter		-120 294	-116 885
Summa finansiella poster		-112 085	-109 705
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-8 286	-6 087
RESULTAT FÖRE SKATT		-8 286	-6 087
ÅRETS RESULTAT		-8 286	-6 087



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7 , 8	1 719 298	1 737 179
Summa materiella anläggningstillgångar		1 719 298	1 737 179
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		1 500	1 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 500	1 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 720 798	1 738 679
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		11 862	0
Övriga fordringar	9	599 143	578 929
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	34 202	20 668
Summa kortfristiga fordringar		645 207	599 597
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	14 898	17 424
Summa kassa och bank		14 898	17 424
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		660 105	617 021
SUMMA TILLGÅNGAR		2 380 903	2 355 700



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		179 206	179 206
Underhållsfond		1 275 783	1 064 783
Summa bundet eget kapital		1 454 989	1 243 989
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 447 605	-1 230 518
Årets resultat		-8 286	-6 087
Summa fritt eget kapital		-1 455 891	-1 236 605
SUMMA EGET KAPITAL		-902	7 384
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12 , 13	2 209 320	2 229 320
Leverantörsskulder		69 122	24 378
Skatteskulder		1 257	1 633
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	102 106	92 985
Summa kortfristiga skulder		2 381 805	2 348 316
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		2 381 805	2 348 316
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 380 903	2 355 700



Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		103 799	103 618
Avskrivningar		17 881	17 881
Summa		121 680	121 499
Erhållen ränta		8 209	7 180
Erlagd ränta		-120 294	-116 885
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		9 595	11 794
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-25 344	-4 618
Förändring av rörelseskulder		53 490	-455
Kassaflöde från den löpande verksamheten		37 741	6 721
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		1 100 000	0
Amortering av låneskuld		-1 120 000	-20 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-20 000	-20 000
Årets kassaflöde		17 741	-13 279
Likvida medel vid årets början		591 237	604 516
Likvida medel vid årets slut		608 978	591 237



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	100

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	574 428	499 524
Totalt årsavgifter och hyror	574 428	499 524

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Andrahandsuthyrningsavgifter	2 723	2 642
Överlåtelseavgifter	4 299	0
Övriga intäkter	4 873	5 045
Kommunikation	49 920	35 712
Totalt övriga rörelseintäkter	61 815	43 399



Not 4. Fastighetskostnader	2024	2023
Driftskostnader		
El	18 850	17 610
Uppvärmning	115 128	116 543
Vatten och avlopp	38 451	24 559
Avfallshantering	14 815	20 078
Teknisk förvaltning	12 684	12 036
Besiktningsskostnader	17 162	0
Snöröjning	6 251	6 251
Gångbanerenhållning	6 501	6 500
Bredband	41 363	41 480
Kabel-TV	8 712	8 248
Försäkringar	11 314	10 293
Förbrukningsmaterial	9 308	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	13 040	12 712
	313 578	276 310
Reparationer		
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	0	6 150
VA & sanitet, installationer	3 727	0
Värme, installationer	7 380	0
Ventilation, installationer	0	4 939
El, installationer	2 875	0
Vattenskada	100 382	0
	114 364	11 089
Planerat underhåll		
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	0	44 593
VA & sanitet, installationer	0	9 086
Markytor	0	16 538
	0	70 217
Totalt fastighetskostnader	427 942	357 616

Not 5. Övriga kostnader	2024	2023
Förvaltningskostnader	50 483	40 351
Revision	17 344	16 806
Tele och post	450	540
Jurist- och advokatkostnader	9 323	0
Bankkostnader	1 905	502
Övriga externa tjänster	5 531	3 319
Övriga externa kostnader	1 585	2 290
Totalt övriga kostnader	86 621	63 808

Not 6. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader	17 881	17 881
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	17 881	17 881



Not 7. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	3 211 394	3 211 394
Mark	127 894	127 894
Utgående anskaffningsvärden	3 339 288	3 339 288
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 1 602 109	- 1 584 228
Årets avskrivning på byggnader	- 17 881	- 17 881
Utgående avskrivningar	-1 619 990	-1 602 109
Utgående redovisat värde	1 719 298	1 737 179
<i>Varav</i>		
Byggnader	1 591 404	1 609 285
Mark	127 894	127 894
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	6 600 000	6 600 000
Taxeringsvärde mark	5 000 000	5 000 000
	11 600 000	11 600 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	11 600 000	11 600 000
	11 600 000	11 600 000
Not 8. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	3 088 000	3 088 000
Summa:	3 088 000	3 088 000
Not 9. Övriga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
Klientmedelskonto Handelsbanken	594 079	573 814
Övriga fordringar	5 064	5 115
Summa	599 143	578 929
Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	34 202	20 668
Summa	34 202	20 668
Not 11. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Affärskonto Handelsbanken	13 096	14 162
Jak medlemsbank	300	300
Jak medlemsbank	1 502	2 962
Summa	14 898	17 424
Not 12. Förfall fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	2 209 320	2 229 320
Förfaller 2-5 år från balansdagen	0	0
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	2 209 320	2 229 320



Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Stadshypotek	2025-10-30	2,98 %	1 100 000	0
Stadshypotek *	2025-01-13	4,02 %	85 000	105 000
Stadshypotek *	2025-02-13	3,83 %	1 024 320	1 024 320
Stadshypotek *	Löst 2024-10-30	5,70 %	0	1 100 000
Summa skulder till kreditinstitut			2 209 320	2 229 320
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-2 209 320	-2 229 320
			0	0

OVan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Räntan följer Stibor 3M under bindningstiden. Ingen villkorsändring skedde vid förfallodagen i 2025.

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	12 064	22 562
Förutbetalda intäkter	47 017	26 828
Upplupna revisionsarvoden	16 600	15 881
Upplupna kostnader	26 425	27 714
Summa	102 106	92 985



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Ovidijus Karpuska
Ordförande

Alexandra Johansson
Ledamot

Mattias Larsson
Ledamot

Rikard Westerberg
Ledamot

Denniz Ekholm
Ledamot

Ronald Wijchers
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Dillon AB
Simon Granath
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
14.05.2025 21:23

SENT BY OWNER:
Elliot Hellberg • 05.05.2025 14:53

DOCUMENT ID:
Bkx2hVVUxxe

ENVELOPE ID:
ry2nNN8llx-Bkx2hVVUxxe

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2024 Bostadsföreningen Heimdal UPA.pdf
15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
MATTIAS LARSSON	Signed	05.05.2025 15:22	eID	
	Authenticated	05.05.2025 15:22	Low	
RIKARD WESTERBERG	Signed	05.05.2025 21:50	eID	
	Authenticated	05.05.2025 21:31	Low	
OVIDIJUS KARPUSKA	Signed	07.05.2025 18:48	eID	
	Authenticated	07.05.2025 18:48	Low	
ALEXANDRA JOHANSSON	Signed	14.05.2025 13:19	eID	
	Authenticated	14.05.2025 13:18	Low	
Leif Denniz Ekholm	Signed	14.05.2025 16:18	eID	
	Authenticated	14.05.2025 16:16	Low	
RONALD WIJCHERS	Signed	14.05.2025 20:29	eID	
	Authenticated	14.05.2025 16:11	Low	
SIMON NILS GUNNAR GRANATH	Signed	14.05.2025 21:23	eID	
	Authenticated	14.05.2025 21:18	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 Bf Heimdal u p a

Org.nr 746000-0628



Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bf Heimdal u p a för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 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 för föreningen.

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 *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 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:

- 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. 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 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.

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

- 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.

- 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 Bf Heimdal upå för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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:

- 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 överträdelser 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö

Dillon AB

Simon Granath
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 14 maj 2025



RB BF Heimdal upa 2024.pdf

(880161 byte)
SHA-512: bc3881b591ed1df21abb561174e2eb1a2e74a
e1c6aeee24383e9ba350183670d8c57997d3b87f072ef2
0bb4e0d6ae193bdce7a45e2a9cc50d4c1312e400ff117

Underskrifter

2025-05-14 21:21:57 (CET)



Simon Granath

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



RB Heimdal UPA

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
13b487ecf6512182e7c1f6592be51a05f74af732759534676530d5a119919f6d3eb617cc3c102140ee43cc113266b420f0c3b41b9d61de21f6d818e15d8bb368



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bradablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bradablickforvaltning.se

