

ÅRSREDOVISNING

för

BRF Heimdal nr 2

Org.nr. 702000-8657

Räkenskapsåret

2024-01-01 — 2024-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter av årsredovisning	15

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Heimdal nr 2 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus med adress Kungstensgatan 56 i Stockholm upplåta lägenheter åt medlemmarna. Medlemsrätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

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

På uppdrag av styrelsen upprättade Stoft Fastighetsteknik AB 2017 en underhållsplan över de åtgärder som behöver genomföras i föreningen under den kommande tjugoårsperioden, med kostnadsuppskattning och tidsangivelser, vilken styrelsen fortlöpande stämmer av.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har under perioden bestått av:

Niklas Sessler	ordförande
Pontus Dackberg Kylander	vice ordförande
Erik Petersen	kassör
Anna Carlberg	sekreterare
Hanna Brogård	ordinarie ledamot
Gabriella Gullberg	ordinarie ledamot

Styrelsen har under året haft tio protokollförda sammanträden, fem före årsmötet och fem efter årsmötet, samt ätit en styrelsemiddag den 11 april. Årsmötet hölls den 28 maj på Pygméteatern, och en extra föreningsstämma angående förvärv av lokaldelen hölls den 17 december på Pygméteatern. Städdagar med grovsophämtning och korvgrillning har anordnats under våren och hösten.

Revisorer har varit Magnus Palmborg och David Ahlroth, och revisorssuppleant har varit Mats Dahlqvist.

Carina Friberg Svensson på CF Consulting AB har anlitats för biträde med följande tjänster: bokföring, bokslut och årsredovisning.

Styrelsen vill tacka alla utanför styrelsen för god trivsel och nedlagt arbete på fastighetens underhåll och skötsel.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 081 557	1 089 991	1 178 353	1 223 339	1 214 756
Resultat efter finansiella poster	- 222 499	2 392	-211 344	627 047	211 085
Balansomslutning	5 276 414	6 071 202	6 237 620	6 569 348	5 954 141
Soliditet (%)	15,27	18,37	19,51	21,74	14,43

Minusresultatet efter avskrivningar var budgeterat av styrelsen för helåret 2024. Styrelsens huvudsakliga prioritet är att upprätthålla föreningens stabila kassaflöde och goda likviditet. Avgiftshöjningen vid årsskiftet 2024/2025 samt förvärv av lokal beskriven under "Styckning av lägenhet 1001 och förvärv av lokal" kommer att ge en positiv effekt på föreningens resultat framöver.

Nyckeltalsdefinitioner

Nyckeltalsdefinitioner inklusive kompletterande nyckeltal som föreningen väljer att redovisa sammanställs under Not 7.

Nyckeltal

Nyckeltalens definitioner redovisas i slutet av årsredovisningen under noter.

	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	446	446	446	495	495	495
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (%) ¹	93,8	91,7	91,1	61,4	91,8	91,6
Sparande/kvm bostadsrättsyta (kr) ⁴	111	135	197	211	243	259
Räntekänslighet ¹	3,6	4,2	3,9	2,5	3,8	4,0
Räntetäckningsgrad ¹	neg	1,2	neg	18,6	6,2	7,0
Fritt kassaflöde/Räntekostnader ³	3,2	1,8				
Räntekostnad/totala Intäkter (%)	4,0	3,1	2,9	2,0	3,3	3,2
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta (kr)	1 765	2 084	2 087	2 121	2 134	2 248
Nettoskuldsättning/kvm bostadsrättsyta (kr)	1 622	1 684	1 712	1 989	1 946	2 104
Driftskostnader/kvm bostadsrättsyta (kr) ²	353	323	313	296	270	278
Energikostnader/kvm bostadsrättsyta (kr) ²	213	197	186	177	151	155

¹ Bokföring av intäkter och kostnader relaterade till vindsprojekt samt tvättstuge- och källarrenoveringen ger avvikande utfall för helårsresultaten 2021 och 2022

² Högre driftskostnader helåren 2021–2024 förklaras av högre vatten-, värme- och energikostnader. 2022 justerad för självriskkostnader

³ Fritt kassaflöde redovisas sedan helåret 2023

⁴ 2023 justeras från föregående ÅR 2023 med ränteintäkter inkluderade, 2024 inkluderar också ränteintäkter

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Lägenheter/andelar

En lägenhet har bytt ägare under året. Det gäller lägenhet 1501 med ny medlem Robert Ehn.

Snöröjning och takvärme

Föreningen har under året haft avtal med Dimson AB om takvärme och röjning av snö från fastighetens tak. Under 2024 behövde ingen takskottning beställas.

Sophämtning och sopsortering

Föreningen tillhandahåller sophantering och återvinning av glas, plast, kartong och papper åt medlemmarna. Sedan 2021 tillhandahåller också föreningen matavfallskompostering, vilket blev ett krav i Stockholms stad 1 januari 2023. Sophantering och matavfallskompostering hanteras av Stockholm Vatten och Avfall, och återvinning av Remondis. Alla kostnader för dessa tjänster ingår i avgiften. Under året har föreningen också använt appen Tiptapps tjänst för att hämta grovsopor åt medlemmarna i samband med föreningens städdagar på vår och höst.

Städning

Städning av trapphus och hiss har utförts av Smart Trappstädning AB. Enligt avtalet sker trappstädning en gång i månaden, förutom mellan den 1 december och 30 april då trapphuset och hissen städas varje vecka.

Mobilantenner på taket

Föreningen har under 2024 haft avtal med Net4Mobility (Tele2/Telenor samriskbolag) om 5G-teknik och mobilantenner på fastighetens tak. Avtalet är indexerat efter inflationen. Föreningen har även en vakant plats på taket sedan årsskiftet 2022/23.

Sotning

Den 12 november sotades samtliga eldstäder och rökkanaler i huset.

Energibesparande åtgärder

Styrelsen har fortsatt arbeta med att sänka föreningens energikostnader under året. I årets nya energideklaration fick fastigheten en bättre energiklass än förut: energiklass D i stället för som tidigare energiklass E. Energiklasserna går från A–G, där A är den mest energieffektiva och G är den minst energieffektiva energiklassen med en hög förbrukning. Energiklass E är den vanligaste klassen för äldre fastigheter.

Takarbete

Föreningen anlät under året Dimson AB för att utföra förbättringsmålning av husets tak. Fackmannamässig bedömning av Dimsons personal anger att målningen ska hålla i ytterligare fem år innan nästa underhållsarbete är nödvändigt. Dimsons plåtslagare har även tätat takfönster efter ett mindre läckage under sommaren samt kompletterat tätning av takfals där behov identifierats på taket.

Nytt nyckelsystem

För att öka säkerheten har föreningen under året bytt låssystem till källare och vind. De nya nycklarna är inte kopieringsbara.

Styckning av lägenhet 1001 och förvärv av lokal

Under helåret 2024 arbetade styrelsen aktivt med processen att föreningen skulle förvärva lokalytan tillhörande lägenhet 1001, med lägenhetsnummer 18, på bottenplan i fastigheten. Styrelsen och aktuell medlem förde dialog under året och processen biträdades med juridisk rådgivning av Nordkrona AB och Delta Advokatbyrå AB. I december 2024 slöts ett avtal mellan parterna om att dela bostadsrätten i dels en mindre bostadsrätt för boendeändamål, dels en lokalyta vilken föreningen åtog sig att förvärva. Avtalet villkorades av beslut på extra föreningsstämma och överenskommen köpeskilling för lokaldelen blev 2 378 338 kr. Förvärvet godkändes av en enhällig extrastämma 17 december 2024. Inför ombildandet till lokal har brandsäkerhet, konstruktion för akustiknivåer och ventilation behövt ses över och anpassas. Styrelsen anlidade Carlens Brand & Risk AB för konsultation kring utformning för att möta krav kring brandklassning. Föreningen anlidade Södertörns Bygg & Konsult för kompletterande byggnation och mindre hyresgäst Anpassningar. Varken föreningens fastighetsförsäkring eller fastighetstaxering påverkas av förvärvet efter att föreningen övertagit lokaldelen.

Annan väsentlig information

Fastighetens försäkring

Föreningens försäkringsbolag är Brandkontoret. Föreningens avtal inkluderar inte bostadsrättstillägg, så medlemmarna i föreningen behöver därför själva se till att ha bostadsrättstillägg i sin egen hemförsäkring, något som styrelsen också har informerat om.

Hemsida

Föreningens hemsida www.heimdal-2.bostadsratterna.se används för att informera om föreningen. Sidan innehåller bland annat föreningens stadgar, årsberättelser, lägenhetsförteckning, kontaktuppgifter till styrelsen samt en kort historik över föreningen.

Bredband och telefoni

Under året tecknade föreningen ett nytt gruppavtal med Tele2 om bredband och telefoni, vilket innebär att alla medlemmar har fått ett både billigare och snabbare bredband än tidigare (250 Mbit/s i stället för tidigare 50 Mbit/s). Det nya avtalet innebär en besparing för föreningen på drygt 20 000 kr per år. Den som vill kan köpa till tjänster, t ex snabbare bredband. Den enskilde betalar i så fall tilläggskostnaderna själv.

Ekonomi

Årsavgift, räntekänslighet och kassaflöde

Avgiften sänktes med 10% vid halvårsskiftet 2022 till 446 kronor per kvadratmeter. På grund av ökade driftskostnader de sista åren samt avslutade räntebindningar under 2024 och 2025 beslutade styrelsen under året att åter höja avgiften med 10% vid årsskiftet. För helåret 2024 var räntekänsligheten 3,6 (vilket i teorin skulle innebära att om räntan går upp med 1,0 procentenhet skulle föreningens intäkter behöva höjas med 3,6 procent, åtminstone på sikt, för att ekonomin ska gå ihop).

Föreningens kassaflöde är fortsatt stabilt med ett fritt kassaflöde (kassaflöde från den löpande verksamheten och investeringsverksamheten) om 137 410 kronor för helåret 2024. Det fria kassaflödet beskriver som absolutbelopp föreningens betalningsförmåga av räntekostnaderna som uppgick till 43 800 kronor för helåret.

BRF Heimdal nr 2

Org.nr 702000-8657

Likviditet

Föreningen hade en fortsatt god likviditet som vid årsskiftet uppgick till 314 151 kronor efter en större låneamortering under hösten, se nedan. Styrelsen har under året använt sparkonton hos SBAB där överskottslikviditeten löpande placerats. Föreningens totala ränteintäkt för helåret 2024 blev 24 805 kronor.

Lån

Föreningens huvudsakliga bank är Handelsbanken, där föreningens transaktionskonto och samtliga lån är samlade. Föreningens låneskuld var vid årsskiftet 3 876 856 kronor fördelade på två lån, motsvarande en låneskuld om 1 765 kronor per kvadratmeter boyta eller en nettolåneskuld om 1 622 kronor per kvadratmeter boyta. Under 2024 löpte räntebindningen för föreningens ena lån ut och det andra lånet om 2 500 000 kronor är bundet till slutet av 2025, se not 5. Total amortering under året var 700 000 kronor. Föreningen har också en checkräkningskredit på 50 000 kronor som inte har behövt utnyttjas under året.

Avskrivningar

Årets totala avskrivningar uppgick till 225 708 kronor, se Not 6.

Taxeringsvärde

Fastighetens totala taxeringsvärde (mark och byggnad) var 107 978 000 kronor 2024. En ny fastighetstaxering görs av Skatteverket 2025.

Resultat

Årets resultat efter skatt var minus (-) 222 499 kronor. Styrelsen föreslår att underskottet balanseras i ny räkning enligt resultatdispositionen.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Tillträde av lokal

I februari 2025 genomfördes styckning av lägenhet 1001, med lägenhetsnummer 18, enligt beslut på extrastämma 17 december 2024. I samband med styckning tillträdde också föreningen lokaldelen enligt avtal tecknat i december 2024. Förvärvslikviden finansierades med lån från Handelsbanken. Inför tillträdet förhandlade också styrelsen med befintlig hyresgäst och slöt ett nytt femårigt indexerat hyresavtal.

BRF Heimdal nr 2

Org.nr 702000-8657

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	405 256
Årets resultat	-222 499
Summa	182 757

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	182 757
Summa	182 757

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 081 557	1 089 991
Övriga rörelseintäkter			5 923
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 081 557	1 095 914
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 051 988	- 845 672
Personalkostnader		- 7 383	- 6 912
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 225 708	- 225 708
Summa rörelsekostnader		-1 285 079	-1 078 292
Rörelseresultat		-203 522	17 622
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 823	18 653
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 43 800	- 32 883
Summa finansiella poster		- 18 977	- 15 230
Resultat efter finansiella poster		- 222 499	2 392
Resultat före skatt		- 222 499	2 392
Årets resultat		- 222 499	2 392

Balansräkning

	Not	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark		651 331	651 331
Förbättringsutgifter		4 180 775	4 406 483
Summa materiella anläggningstillgångar		4 832 106	5 057 814
Summa anläggningstillgångar		4 832 106	5 057 814
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		73 702	69 093
Övriga fordringar		1	4 107
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		56 454	63 488
Summa kortfristiga fordringar		130 157	136 688
Kassa och bank			
Kassa och bank		314 151	876 700
Summa kassa och bank		314 157	876 700
Summa omsättningstillgångar		444 308	1 013 388
Summa tillgångar		5 276 414	6 071 202

Balansräkning, fortsättning

	Not	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Eget kapital		496 409	409 205
Andelskapital		213 909	213 909
Summa bundet eget kapital		623 114	623 114
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		405 256	490 068
Årets resultat		- 222 499	2 392
Summa fritt eget kapital	4	182 757	492 460
Summa eget kapital		805 871	1 115 574
Långfristiga skulder	5		
Övriga skulder till kreditinstitut		3 876 856	4 576 856
Summa långfristiga skulder		3 876 856	4 576 856
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		145 910	44 072
Skatteskulder		3 069	3 392
Övriga skulder		143 878	117 339
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		213 626	213 969
Summa kortfristiga skulder		506 483	378 772
Summa eget kapital och skulder		5 276 414	6 071 202

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital			
Rörelseresultat		- 203 522	17 622
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		225 708	225 708
Erhållen ränta m.m.		24 823	18 653
Erlagd ränta		- 43 800	-33 883
Betald inkomstskatt		- 323	1 260
Summa kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		2 886	229 360
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		- 4 609	14 415
Minskning(+)/ökning(-) av kortfristiga fordringar		11 139	-21 007
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		101 838	-42 413
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		26 196	-16 945
Summa kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		134 564	-65 950
Summa kassaflöde från den löpande verksamheten		137 451	163 410
Investeringsverksamheten			
Förvärv av balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten		0	-103 630
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-103 630
Finansieringsverksamheten			
Amortering av skuld		- 700 000	-7 082
Utbetald utdelning			
Summa kassaflöde från finansieringsverksamheten		- 700 000	-7 082
Totalt kassaflöde från ovanstående 3 delar		- 562 549	52 698
Förändring av likvida medel			
Förändring av likvida medel enligt denna kassaflödesanalys		- 562 549	52 698
Likvida medel vid periodens början		876 700	824 002
Förändring av likvida medel enligt bokföringen (Kassaflödet)		- 562 549	52 698
Kursdifferens i likvida medel		0	0
Likvida medel vid periodens slut		314 151	876 700

Noter

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Brf Heimdal nr 2 avser att redovisa årsredovisning enligt de nya krav som ställs på bostadsrättsföreningar från och med 1 januari 2023.

2 Specifikation av nettoomsättning

Belopp i kronor	2024	2023	2022	2021	2020
Avgifter	1 014 604	1 005 298	1 074 033	1 115 740	1 114 967
Hysesintäkter	66 953	84 693	104 320	107 599	99 789
Nettoomsättning	1 081 557	1 089 991	1 178 353	1 223 339	1 214 756
Erhållna offentliga stöd	0	5 923	0	0	0
Intäkt försäljning vindsyta	0	0	0	594 000	0
Summa rörelseintäkter	1 081 557	1 095 914	1 178 353	1 817 339	1 214 756

I avgiften ingår alla föreningens gemensamma kostnader för värme, el och vatten.

Föreningen omförhandlade sitt gruppavtal med Tele2 (tidigare Comhem) under 2024 och omfattar nu endast bredband. Kostnaden för avtalet ingår i avgiften för alla medlemmar.

Avgiften sänktes med 10% vid halvårsskiftet 2022 till 446 kronor per kvadratmeter. Styrelsen beslutade under 2024 att åter höja avgiften med 10% vid årsskiftet.

BRF Heimdal nr 2

Org.nr 702000-8657

3 Övriga externa kostnader

Belopp i kronor	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
El för belysning	30 786	32 314
Tv & bredband	66 140	75 314
Värme	323 403	287 346
Vatten och avlopp	114 725	113 487
Städning och renhållning	81 688	72 269
Reparation och underhåll av fastighet	129 449	44 921
Övriga fastighetskostnader	5 267	0
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	49 120	48 382
Fastighetsförsäkringspremier	65 138	58 738
Fastighetsskötsel och förvaltning	36 059	30 450
Programvaror	6 640	5 406
Personalrepresentation	7 900	5 000
Styrelsearvoden	23 500	22 000
Övriga kostnader årsmöten, städdagar mm	1 559	5 303
Redovisningstjänster	36 235	31 173
Konsultarvoden	41 000	0
Bankkostnader	2 246	2 109
Advokatkostnader	29 375	0
Föreningsavgifter, ej avdragsgilla	0	8 980
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	60	980
Övriga externa kostnader, ej avdragsgilla	1 698	1 500
Summa	1 051 988	845 672

- Minskade kostnader för TV & bredband på grund av omförhandlat avtal som nu endast omfattar bredband
- Ökade kostnader för fjärrvärme relaterar till aviserade prishöjningar från Stockholm Exergi AB med 12%
- Stockholm Vatten och Avfall AB genomförde kostnadsökningar för vatten med 24 % och avfallshantering med 25% från 1 januari 2024. Anledningen till att denna kostnadsökning inte visar sig i jämförelsen med 2023 beror på kompletterande fakturering avseende 2022 års förbrukning av vatten
- Ökade kostnader för städning och renhållning beror främst på prishöjningar från Remondis, ökade kostnader för entremattor samt tvätt av kärl för matavfall
- Reparation och underhåll av fastigheten innefattar budgeterade takarbeten och mindre reparationsarbeten samt under året beslutad utredning av avluftning av wc-stammar
- Ökade kostnader för styrelsearvoden beror på att 2024 hade två avlönade revisorer istället för tidigare en
- Ökad kostnad för Fastighetsförsäkring beror på aviserad höjning från Brandkontoret för årspremien baserat på indexering
- Advokatkostnader avser utredning av klassificering av bostadsrätt och förutsättningar inför styckning i bostad respektive lokal, se rubriken "Styckning av lägenhet 1001 och förvärv av lokal" i förvaltningsberättelsen
- Konsultarvoden avser juridisk konsultation i samband med styckning och förvärv av lokal i fastigheten samt byggnadsteknisk konsultation (brandskydd), se rubriken "Styckning av lägenhet 1001 och förvärv av lokal" i förvaltningsberättelsen

BRF Heimdal nr 2

Org.nr 702000-8657

4 Förändringar i eget kapital (EK)

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	623 114	490 068	2 392	1 115 574
Omföring av ovan justerat resultat	87 204	- 87 204	0	0
Resultatdisposition enl. beslut av årsstämma		2 392	- 2 392	
Årets resultat			-222 499	- 222 499
Belopp vid årets utgång	710 318	405 256	- 222 499	893 075

Omföring av justerat resultat är avsättning till reparationsfond enligt föreningens stadgar.

5 Långfristiga skulder

Lån	Förfall räntebindning	Lånebelopp 2024-12-31
Lån 1 Handelsbanken Stadshypotek	2025-09-30	1 376 856
Lån 2 Handelsbanken Stadshypotek	2025-12-30	2 500 000
Summa		3 876 856

Föreningens viktade låneränta för helåret 2024 var 0,95%.

6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas.

Typ av tillgång	År för investering	Avskrivningsperiod, antal år	Avskrivning 2023, kronor
Stambyte	1997	50	40 616
Fasad	2009	50	64 056
Tak	2010	40	12 672
Hiss	2014	40	9 720
Gården	2016	20	10 624
Målning fönster	2017	10	49 187
Renovering tvättstuga/källare	2021	10	38 833
Totalt			225 708

7 Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt - Den totala intäkten från bostadsrätt dividerad med bostadsrättsytan. Med den totala intäkten menas årsavgifterna inklusive vidaredebiterade avgifter för vatten, el och värme. Avgift för tv, bredband och telefoni är inräknad i avgiften och inkluderas. I bostadsrättsytan inkluderas alla ytor som är upplåtna med bostadsrätt i fastigheten.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter - Årsavgiften dividerat med totala intäkter. I totala intäkter ingår eventuella bidrag, försäkringsersättningar med mera.

Sparande per kvadratmeter - Justerat resultat dividerat med bostadsrättsyta. Med justerat resultat menas årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten. Därefter dras väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten av. I bostadsrättsytan inkluderas alla ytor som är upplåtna med bostadsrätt i fastigheten.

Räntekänslighet - Den totala låneskulden dividerad med den totala intäkten från bostadsrätt. Nyckeltalet visar hur mycket avgiften kan behöva höjas vid ökade räntekostnader. Med låneskuld menas föreningens samtliga lån och med den totala intäkten menas årsavgifterna från samtliga bostadsrätter och vidaredebiterade avgifter för vatten, el och värme. Avgift för tv, bredband och telefoni är inräknad i avgiften och räknas därför med.

Räntetäckningsgrad - Rörelseresultat efter avskrivningar dividerat med totala räntekostnader. Nyckeltalet visar föreningens möjlighet att med årets resultat före finansiella kostnader betala sina räntekostnader.

Totala räntekostnader dividerade med totala Intäkter - Nyckeltalet visar hur stor andel av föreningens intäkter som de totala räntekostnaderna motsvarar.

Fritt kassaflöde dividerat med räntekostnader - Nyckeltalet visar på föreningens förmåga att betala sina räntekostnader under året med skapat fritt kassaflöde, dvs operativt kassaflöde minus kassaflöde från investeringsverksamheten

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt - Den totala låneskulden dividerad med bostadsrättsytan. Med skuld menas föreningens lån, och i bostadsrättsyta ingår alla ytor som är upplåtna med bostadsrätt i fastigheten.

Nettoskuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt - Den totala låneskulden minus kassa dividerad med bostadsrättsytan. Med skuld menas föreningens lån, och i bostadsrättsytan ingår alla ytor som är upplåtna med bostadsrätt i fastigheten.

Driftskostnader per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt - Föreningens totala gemensamma driftskostnader dividerat med bostadsrättsytan. Vid beräkning av driftskostnad ingår kostnader för värme, el, vatten och avlopp, städning och renhållning, sophämtning och återvinning, fastighetsförsäkringspremier (ej eventuella självrisker), hisservice och hissunderhåll samt övriga fastighetsrelaterade löpande förvaltningskostnader som inte är av engångskaraktär, styrelsearvoden, arbetsgivaravgift och kostnader för revision och relaterade programvaror. I bostadsrättsytan inkluderas alla ytor som är upplåtna med bostadsrätt i fastigheten.

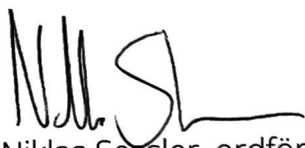
Energikostnad per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt - Energikostnad dividerad med bostadsrättsytan. I energikostnad räknas värme, el och vatten. I bostadsrättsytan inkluderas alla ytor som är upplåtna med bostadsrätt i fastigheten.

Soliditet - Totalt eget kapital dividerat med balansomslutningen.

BRF Heimdal nr 2

Org.nr 702000-8657

Stockholm den 7 maj 2025



Niklas Sessler, ordförande



Pontus Dackberg Kylander, vice ordförande



Erik Petersen, kassör



Anna Carlberg, sekreterare



Hanna Brogård, ordinarie ledamot



Gabriella Gullberg, ordinarie ledamot