

ÅRSREDOVISNING

för

BRF Heimdal nr 2

Org.nr. 702000-8657

Räkenskapsåret

2025-01-01 — 2025-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter av årsredovisning	16

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. Styrelsen inledde under 2025 en uppdatering av underhållsplanen och avser att slutföra projektet 2026 inför övergången till ny redovisningsstandard K3.

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 sju protokollförda sammanträden, tre före årsmötet och fyra efter årsmötet, samt ätit en styrelsemiddag den 12 maj. Årsmötet hölls den 27 maj på Pygméteatern. Städ dagar med grovsophämtning och korvgrillning har anordnats under våren och hösten.

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

Carina Friberg Svensson på CF Consulting AB har anlåtats 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

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 307 972	1 081 557	1 089 991	1 178 353	1 223 339
Resultat efter finansiella poster	30 085	- 222 499	2 392	-211 344	627 047
Balansomslutning	7 240 631	5 276 414	6 071 202	6 237 620	6 569 348
Soliditet (%)	13,08	15,27	18,37	19,51	21,74

Nyckeltalsdefinitioner

Nyckeltalsdefinitioner inklusive kompletterande nyckeltal som föreningen väljer att redovisa sammanställs under Not 8.

Nyckeltal

	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	491	446	446	446	495	495	495
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (%) ¹	80,2	93,8	91,7	91,1	61,4	91,8	91,6
Sparande/kvm bostadsrättsyta (kr)	168	111	135	197	211	243	259
Räntekänslighet ¹	4,6	3,6	4,2	3,9	2,5	3,8	4,0
Räntetäckningsgrad ¹	1,3	neg	1,2	neg	18,6	6,2	7,0
Fritt kassaflöde/Räntekostnader ³	1,3	3,2	1,8				
Räntekostnad/totala Intäkter (%)	8,5	4,0	3,1	2,9	2,0	3,3	3,2
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta (kr)	2795	1 765	2 084	2 087	2 121	2 134	2 248
Nettoskuldsättning/kvm bostadsrättsyta (kr)	2708	1 622	1 684	1 712	1 989	1 946	2 104
Driftskostnader/kvm bostadsrättsyta (kr) ²	369	353	323	313	296	270	278
Energikostnader/kvm bostadsrättsyta (kr) ²	226	213	197	186	177	151	155

¹ Bokföring av intäkter och kostnader relaterade till vindsprojekt samt tvättstuge- och källarrenovering ger awikelser 2021 och 2022

² Bostadsrättsyta minskad 2025 vid avstyckning lokal. Högre driftskostnader förklaras främst av ökande vatten- och värmekostnader. 2022 justerat för självriskkostnader

³ 2025 justerat för förvärv av lokal. Kassaflöde redovisas sedan räkenskapsåret 2023

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Lägenheter/andelar

Två lägenheter har bytt ägare under året. Det gäller lägenhet 1001 och lägenhet 1403. En lokal har upprättats med föreningen som ny ägare. I februari delades lägenhet 1001 i en bostadsrätt för boendeändamål respektive en lokaldel. Föreningen tillträdde samtidigt som ägare av lokalen.

Snöröjning och takvärme

Föreningen har under året sagt upp vårt ramavtal med Dimson AB gällande prioriterad akut snöröjning från fastighetens tak då tjänsten inte har utnyttjats på åtta år. Föreningen har valt att fortsatt behålla avtalet med Dimson AB för service och driftkontroll av fastighetens takvärme. Dimson AB erbjuder fortsatt tjänster inom snöröjning vid behov till kunder utan ramavtal.

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 året 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.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

En obligatorisk ventilationskontroll genomfördes den 11 februari av OVK-center Sverige AB, med ombesiktning den 2 september. De berörda medlemmarna har åtgärdat de anmärkningar som framkom efter besiktningen.

Avluftning

Solna Högtrycksspolning AB anlätades i mars för rensning av tre avluftningar i syfte att avlägsna rostavlagringar och därigenom återställa avloppssystemets funktion. Arbetet föregicks av en genomgång av den aktuella stammen, inklusive kamerainspektion utförd av J Månssons Avloppsservice AB. Utfallet av åtgärderna har varit tillfredsställande och de tidigare upplevda problemen med dålig lukt och funktionalitet har konstaterats vara avhjälpna under året.

Värmesystemet

Föreningen har under året tecknat ett nytt serviceavtal med Stockholm Exergi som också innefattar tjänsten Driftövervakning med jour. Tjänsten innebär utöver service av fjärrvärmecentralen att systemet kopplas upp digitalt och automatiskt larmar om något avviker från det normala. Avtalet omfattar också jour för akuta åtgärder dygnet runt. Sedan tidigare övervakas värmesystemets funktion i flera lägenheter i fastigheten med system från Stockholm Exergi. Det tidigare serviceavtalet med Schneider Electric Sverige AB löpte ut utan att förlängas den 31 december. Styrelsen har konstaterat att värmesystemets funktion och effektivitet är tillfredsställande efter uppföljning med aktiva insatser under flera år.

Energiklass

Vid den senaste energideklarationen, som utfördes i juni 2024, fick föreningen energiklass D. 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

Kompletterande tätning av takfönstren har under året utförts av Dimson AB, som uppföljning på utförlig genomgång av taket med takmålning och mindre åtgärder under 2024 utfört av samma entreprenör.

Gas

I december 2025 pluggades stadsgasen i källaren eftersom ingen medlem längre använder gas i fastigheten.

Delning av lägenhet 1001 och tillträde av förvärvad lokal

I februari 2025 genomfördes delning av lägenhet 1001, med lägenhetsnummer 18, i en bostadsrätt för boendeändamål och en lokalyta. I samband med delningen tillträdde föreningen lokaldelen som ägare enligt avtal tecknat i december 2024. Förvärvslikviden 2 378 338 kr finansierades med lån från Handelsbanken med räntebindningstid om 4 år. Inför tillträdet av lokalen förhandlade också styrelsen med befintlig hyresgäst och slöt ett nytt femårigt indexerat hyresavtal. Varken föreningens fastighetsförsäkring eller fastighetstaxering påverkas av förvärvet efter att föreningen övertagit lokaldelen. Lokalen bidrar med ett positivt kassaflöde till föreningen efter finansieringskostnad och likaså ett positivt bidrag till föreningens resultat.

Digitalt arkiv

Föreningen har under året lagt över sitt digitala arkiv på Google Drive.

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.bostadsraterna.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

Föreningen har ett gruppavtal med Tele2 om bredband och telefoni, vilket innebär att alla medlemmar har en bredbandshastighet på 250 Mbit/s. Den som vill kan köpa till snabbare bredband och andra tjänster på egen bekostnad.

Ekonomi

Årsavgift

Avgiften höjdes med 10% till 491 kronor per kvadratmeter vid inledningen av 2025. Anledningen var främst ökade driftskostnader de sista åren och avslutade räntebindningar under åren 2024 och 2025. Senaste avgiftsändringen var en sänkning av avgiften med 10% vid halvårsskiftet 2022.

Momsregistrering

Under 2025 fattade styrelsen beslut om att momsregistrera föreningen från och med 1 januari 2026. Bakgrunden till beslutet är ett prejudicerande avgörande i Högsta förvaltningsdomstolen som tydliggör hur avdragsrätten för ingående moms ska beräknas för bostadsrättsföreningar med uthyrningsverksamhet. Tidigare har avdragsrätten beräknats utifrån uthyrningsverksamhetens andel av den totala ytan i föreningen. Enligt det aktuella avgörandet ska avdragsrätten i stället baseras på uthyrningsverksamhetens andel av föreningens totala omsättning, uttryckt i kronor. Detta innebär att föreningar med lokaler eller annan momspliktig uthyrning i vissa fall kan få en mer fördelaktig avdragsrätt än tidigare. Mot bakgrund av lokalförvärvet 2025 har styrelsen gjort bedömningen att en momsregistrering är ekonomiskt fördelaktig för föreningen och bättre speglar den faktiska omfattningen av den momspliktiga verksamheten. Beslutet innebär att föreningen framöver redovisar moms i enlighet med gällande regelverk och rättspraxis.

Likviditet

Föreningens likviditet uppgick vid årsskiftet till 184 912 kronor efter en låneamortering strax innan årsskiftet. Föreningen har också en checkräkningskredit på 50 000 kronor som inte har behövt utnyttjas under året. Styrelsen använder sparkonton hos SBAB där överskottslikviditeten löpande placeras. Föreningens totala ränteintäkt för helåret 2025 blev 1 834 kronor.

Lån, räntekänslighet och kassaflöde

Föreningens huvudsakliga bank är Handelsbanken, där föreningens transaktionskonto och samtliga lån är samlade. Föreningen tog under året upp ett tredje lån för att finansiera förvärvet av lokal och amorterade övriga två lån med totalt 276 856 kronor vid två tillfällen. Total låneskuld var vid årsskiftet 5 979 144 kronor (3 876 856 kronor 2024), motsvarande en låneskuld om 2 795 kronor per kvadratmeter boyta eller en nettolåneskuld om 2 708 kronor per kvadratmeter boyta. Under 2025 löpte räntebindningen för det större av föreningens tidigare lån ut och övergick till rörlig räntesättning. Styrelsen gör löpande bedömningar kring räntebindning av föreningens lån.

För helåret 2025 var räntekänsligheten 4,6 (vilket i teorin skulle innebära att om räntan går upp med 1,0 procentenhet skulle föreningens intäkter behöva höjas med 4,6 procent, åtminstone på sikt, för att ekonomin ska gå ihop). Föreningens kassaflöde är fortsatt stabilt. Justerat för lokalförvärvet var det fria kassaflödet (kassaflöde från den löpande verksamheten och investeringsverksamheten) 146 811 kronor för 2025. Det fria kassaflödet beskriver föreningens betalningsförmåga av räntekostnaderna som uppgick till 110 596 kronor för helåret.

Avskrivningar

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

Taxeringsvärde

En ny fastighetstaxering gjordes av Skatteverket 2025. Fastighetens totala taxeringsvärde (mark och byggnad) var 106 704 000 kronor.

Resultat

Årets resultat efter skatt var 26 408 kronor. Styrelsen föreslår att överskottet balanseras i ny räkning enligt resultatdispositionen.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	87 666
Årets resultat	26 408
Summa	114 074

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	114 074
Summa	114 074

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 307 972	1 081 557
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 307 972	1 081 557
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	- 934 653	-1 051 988
Personalkostnader		- 6 912	- 7 383
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 225 708	- 225 708
Summa rörelsekostnader		-1 167 273	-1 285 079
Rörelseresultat		140 699	-203 522
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 834	24 823
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 112 448	- 43 800
Summa finansiella poster		- 110 614	- 18 977
Resultat efter finansiella poster		30 085	- 222 499
Resultat före skatt		30 085	- 222 499
Övriga skattekostnader	7	- 3 677	
ÅRETS RESULTAT		26 408	- 222 499

Balansräkning

	Not	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark		3 021 932	651 331
Förbättringsutgifter		3 955 067	4 180 775
Summa materiella anläggningstillgångar		6 976 999	4 832 106
Summa anläggningstillgångar		6 976 999	4 832 106
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar			73 702
Övriga fordringar		17 958	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		60 762	56 454
Summa kortfristiga fordringar		78 720	130 157
Kassa och bank			
Kassa och bank		184 912	314 151
Summa kassa och bank		184 912	314 157
Summa omsättningstillgångar		263 632	444 308
SUMMA TILLGÅNGAR		7 240 631	5 276 414

Balansräkning, fortsättning

	Not	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Eget kapital		513 708	496 409
Medlemsinsatser		206 172	213 909
Summa bundet eget kapital *		719 880	710 318
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		87 666	405 256
Årets resultat		26 408	- 222 499
Summa fritt eget kapital	4	114 074	182 757
Summa eget kapital		833 954	893 075
Långfristiga skulder	5		
Övriga skulder till kreditinstitut		5 979 144	3 876 856
Summa långfristiga skulder		5 979 144	3 876 856
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		2 448	
Leverantörsskulder		74 929	145 910
Skatteskulder			3 069
Övriga skulder		126 507	143 878
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		223 649	213 626
Summa kortfristiga skulder		427 533	506 483
Summa eget kapital och skulder		7 240 631	5 276 414

* Summan för eget kapital var felaktigt angiven i balansräkningen för räkenskapsåret 2024, men korrekt redovisad i tillhörande not för samma årsredovisning. Beloppet har korrigerats i jämförelsetalen årsredovisningen för 2025.

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital			
Rörelseresultat		140 699	- 203 522
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		225 708	225 708
Uttag ur reparationsfond		- 87 200	
Erhållen ränta m m		1 834	24 823
Erlagd ränta		- 112 448	- 43 800
Betald inkomstskatt		- 11 166	- 323
Summa kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		157 427	2 886
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		73 702	- 4 609
Minskning(+)/ökning(-) av kortfristiga fordringar		- 17 845	11 139
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		- 70 981	101 838
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		4 508	26 196
Summa kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		- 10 616	134 564
Summa kassaflöde från den löpande verksamheten		146 811	137 450
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-2 370 601	0
Återbetalning av insats		- 7 737	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 378 338	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering av skuld		- 276 856	- 700 000
Ökning/minskning av kortfristiga finansiella skulder		2 379 144	
Summa kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 102 288	- 700 000
Förändring av likvida medel			
Förändring av likvida medel enligt denna kassaflödesanalys		- 129 239	- 562 550
Likvida medel vid periodens början		314 151	876 700
Likvida medel vid periodens slut		184 912	314 151

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	2025	2024	2023	2022	2021
Avgifter	1 048 558	1 014 604	1 005 298	1 074 033	1 115 740
Hysesintäkter	259 414	66 953	84 693	104 320	107 599
Nettoomsättning	1 307 972	1 081 557	1 089 991	1 178 353	1 223 339
Erhållna offentliga stöd		0	5 923	0	0
Intäkt försäljning vindsyta		0	0	0	594 000
Summa rörelseintäkter	1 307 972	1 081 557	1 095 914	1 178 353	1 817 339

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

Under hyresintäkter ingår hyresintäkt för lokal (192 461 kr) samt mobilmast på taket (66 953 kr).

3 Övriga externa kostnader

Belopp i kronor	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
El för belysning	36 211	30 786
Tv & bredband	55 888	66 140
Värme	316 051	323 403
Vatten och avlopp	127 988	114 725
Städning och renhållning	80 578	81 688
Reparation och underhåll av fastighet	54 278	129 449
Övriga fastighetskostnader	18 831	5 267
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	48 072	49 120
Fastighetsförsäkringspremier	70 496	65 138
Fastighetsskötsel och förvaltning	34 752	36 059
Förbrukningsinventarier	5 943	
Programvaror	6 805	6 640
Personalrepresentation	5 250	7 900
Styrelsearvoden	22 000	23 500
Övriga kostnader årsmöten, städdagar m m	1 035	1 559
Redovisningstjänster	39 970	36 235
Konsultarvoden		41 000
Bankkostnader	2 842	2 246
Advokatkostnader		29 375
Föreningsavgifter, ej avdragsgilla	4 490	
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	172	60
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	3 000	1 698
Summa	934 653	1 051 988

- Minskade kostnader för tv & bredband på grund av omförhandlat avtal som nu endast omfattar bredband
- Minskade kostnader för fjärrvärme beror på en mildare vinter 2025 jämfört med 2024
- Stockholm Vatten och Avfall AB genomförde kostnadsökningar för vatten med ca 14 % från 1 januari 2025
- Summan för reparation och underhåll av fastigheten avseende 2025 är minskad från 142 228 kr till 54 278 kr pga uttag ur reparationsfonden med 87 200 kr enligt stämmobeslut
- Ökade kostnader för övriga fastighetskostnader beror på OVK, 13 700 kr
- Ökad kostnad för fastighetsförsäkring beror på aviserad höjning från Brandkontoret för årspremien baserat på indexering
- Förbrukningsinventarier avser inköp av inventarier till lokalen i samband med tillträde
- Minskade kostnader för styrelsearvoden beror på att föreningens revisorer avstod ersättning 2025.
- Kostnaden för "Övriga externa kostnader, ej avdragsgilla" avser donation till Barndiabetesfonden istället för arvode till de två revisorerna

4 Förändringar i eget kapital (EK)

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	710 318	405 256	- 222 499	893 075
Balanseras i ny räkning		- 222 499	222 499	
Reservering till reparationsfond	104 499	- 104 499		
Uttag reparationsfond	- 87 200			- 87 200
Balkongfond		9 408		9 408
Återbetalning av insats	- 7 737			- 7 737
Årets resultat			26 408	26 408
Belopp vid årets utgång	719 880	87 666	26 408	833 954

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

5 Långfristiga skulder

Lån	Förfall räntebindning	Lånebelopp 2025-12-31
Lån 1 Handelsbanken Stadshypotek	ej bundet/90 dagar	2 300 000
Lån 2 Handelsbanken Stadshypotek	ej bundet/90 dagar	1 300 000
Lån 3 Handelsbanken Stadshypotek	2029-03-30	2 379 144
Summa		5 979 144

Föreningens viktade låneränta för helåret 2025 var 1,86% (0,95% för 2024).

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 2025, 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 Övriga skattekostnader

Övriga skattekostnader för 2025 avser tillkommande skatt hänförlig till 2023. Detta beror på att Skatteverket debiterade ett högre belopp än vad som tidigare beräknats, vilket följaktligen resulterar i en kostnad.

8 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 dividerad med totala intäkter. I totala intäkter ingår eventuella bidrag, försäkringsersättning med mera.

Sparande per kvadratmeter - Justerat resultat dividerad 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 dividerad 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 dividerad 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 dividerad med balansomslutningen.

Stockholm den 14 april 2026



Niklas Sessler, ordförande



Pontus Dackberg Kylander, vice ordförande



Erik Petersen, kassör



Anna Carlberg, sekreterare



Hanna Brogård, ordinarie ledamot



Gabriella Gullberg, ordinarie ledamot