Årsredovisning 2025

Brf Hedenbacken Mindre 24

702002-9869



nabo

Hku7ul1yfx-HyxdQdxyJMl

Välkommen till årsredovisningen för Brf Hedenbacken Mindre 24

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. 4
Flerårsöversikt ..... s. 5
Upplysning vid förlust ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 6
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... **s. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Kassaflödesanalys ..... **s. 10**

Noter ..... **s. 11**

Underskrifter ..... **s. 18**

Hku7ul1yfx-HyxdQdxyJMl

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.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1974-08-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1975-03-13 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-07 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hedenbacken Mindre 24	1975	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Proinova Agency AB

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1975.

Föreningen har 79 bostadsrätter om totalt 9 338 kvm och 2 lokaler om 124 kvm. Byggnadernas totalyta är 10 795 kvm.

Styrelsens sammansättning

Klas Karlsson	Ordförande
Hedda Stiernstedt Lapidus	Styrelseledamot
Caroline Granström Vestervall	Styrelseledamot
Daniel Levin	Styrelseledamot
Emma Åsander Sandberg	Styrelseledamot
Märit Forssander	Styrelseledamot
Zoe Mills Rammer	Styrelseledamot

Valberedning

Barbro Thorvall
Therese Nisbeth
Tomas G Olsson

Hku7ul1yfx-HyxdQdxyJMl

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, firman tecknas två i förening av Märit Forssander, Caroline Granström Vestervall, Klas Karlsson, Hedda Stiernstedt Lapidus och Emma Åsander Sandberg

Revisorer

Stefan Adebahr	Auktoriserad revisor
Anders Lundgren	Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02.

Extra föreningsstämma hölls 2025-11-17. Stadgeändring.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

2007-2009 Installation av bergvärme, isolering av garagetak och ny trädgårdsanläggning inkl. värme i gårdsgångar. Byte av samtliga stammar samt ombyggnad av avvattning från tak och terrasser samt ny fasadputs.

2010 Garaget belagt med gjutasfalt. Målning av gångar i källaren. Målning och uppfräschning av pool, träningslokal, duschutrymmen och föreningslokal

2011 Renovering tvättstugan med nya ytskikt och byte av maskiner.

2014 Byte av samtliga ventilationsaggregat. Uppgradering av samtliga hissar

2015 Installation av fibernät i fastigheten

2017 Indragning av el till garaget som förberedelse för laddboxar

2018 Nytt lås- och porttelefonsystem inkl. bokning av tvättstuga och föreningslokal

2019 LED-belysning i garaget samt installation av tio laddboxar för laddning av elbilar

2020 Genomgripande renovering av poolen. Målning av dörrar mot gatan och gården

2021 Byte av fönster mot takterrasserna, installation av bevakningskameror samt av ytterligare 15 laddboxar i garaget

2024 Byte av värmeväxlare

2025 Installation av nya värmepumpar, installation av elslingor i stuprör
Byte av två av tre ventilationsfläktar

Planerade underhåll

2026-2027 Närmast på tur står byte av låssystem samt uppfräschning av trapphus och soputrymmen.

Hku7ul1yfx-HyxdQdxyJMl

Avtal med leverantörer

Bergvärmepumpar	Energivärme i Stockholm AB
Brandsäkerhet	Brandsäkra AB
Eknomisk förvaltning	Nabo AB
Elektriska tjänster	Hagalunds Elservice AB
Fastighetsskötsel	Åkerlunds Fastighetsservice
Fiber och bredband	Obenetwork AB
Hisskötsel	Hissgruppen AB
Juridiska tjänster	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Tak och snöröjning	Ahlins Plåt AB
Ventilation	Aircano AB
VVS	Carl Hanssons Rör & Värme AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna höjdes med 3 procent

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-07-01 med 3 %.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 122 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 125 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Hku7ul1yfx-HyxdQdxyJMl

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	8 451 972	8 310 603	7 970 955	7 196 439
Resultat efter fin. poster	-223 409	-1 292 874	-350 150	-603 997
Soliditet (%)	61	56	58	54
Yttre fond	6 065 270	5 002 508	4 819 997	4 328 948
Taxeringsvärde	533 452 000	553 881 000	553 881 000	553 881 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	642	633	604	536
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	70	71	68	70
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 356	2 358	2 358	2 744
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 038	2 038	2 038	2 371
Sparande / kvm totalyta, kr	271	238	279	226
Elkostnad / kvm totalyta, kr	66	38	36	83
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	76	136	114	88
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	26	22	19	14
Energikostnad / kvm totalyta, kr	168	195	169	185
Räntekänslighet (%)	4	4	4	5

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.
Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

Årets negativa resultat beror i första hand på stora avskrivningskostnader som inte påverkar föreningens likviditet. Till föreningens underhållsplan har en finansieringsplan knutits. Den visar att årsavgifterna bör räknas upp med 2-3% per år under de närmast kommande 15 åren. Först mot slutet av den perioden väntas större underhåll behöva göras.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	28 400 000	-	-	28 400 000
Fond, yttre underhåll	5 002 508	-	1 062 762	6 065 270
Uppskrivningsfond	6 000 000	-	-	6 000 000
Kapitaltillskott	20 000 000	-	-	20 000 000
Balanserat resultat	-21 219 449	-1 292 874	-1 062 762	-23 575 085
Årets resultat	-1 292 874	1 292 874	-223 409	-223 409
Eget kapital	**36 890 185**	**0**	**-223 409**	**36 666 776**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-23 575 085
Årets resultat	-223 409
Totalt	**-23 798 494**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 107 762
Att från yttre fond i anspråk ta	-276 769
Balanseras i ny räkning	-24 629 487
	-23 798 494

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Hku7ul1yfx-HyxdQdxyJMl

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 451 973	8 310 603
Övriga rörelseintäkter	3	71 647	26 136
Summa rörelseintäkter		**8 523 619**	**8 336 739**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 783 072	-4 359 596
Övriga externa kostnader	9	-303 542	-443 418
Personalkostnader	10	-138 449	-139 182
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 002 837	-3 830 085
Summa rörelsekostnader		**-8 227 900**	**-8 772 281**
RÖRELSERESULTAT		**295 720**	**-435 543**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	91 455	73 839
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-610 583	-931 170
Summa finansiella poster		**-519 128**	**-857 331**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-223 409**	**-1 292 874**
ÅRETS RESULTAT		**-223 409**	**-1 292 874**

Hku7ul1yfx-HyxdQdxyJMl

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	13, 19	53 752 514	56 116 767
Maskiner och inventarier	14	972 337	664 241
Summa materiella anläggningstillgångar		**54 724 851**	**56 781 007**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**54 724 851**	**56 781 007**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		27 270	84 530
Övriga fordringar	15	3 438 073	3 757 180
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	301 221	229 979
Summa kortfristiga fordringar		**3 766 564**	**4 071 689**
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 061 433	1 021 986
Summa kassa och bank		**2 061 433**	**1 021 986**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**5 827 997**	**5 093 676**
SUMMA TILLGÅNGAR		**60 552 848**	**61 874 683**

Hku7ul1yfx-HyxdQdxyJMl

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		28 400 000	28 400 000
Uppskrivningsfond		6 000 000	6 000 000
Fond för yttre underhåll		6 065 270	5 002 508
Kapitaltillskott		20 000 000	20 000 000
Summa bundet eget kapital		**60 465 270**	**59 402 508**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-23 575 085	-21 219 449
Årets resultat		-223 409	-1 292 874
Summa ansamlad förlust		**-23 798 493**	**-22 512 323**
SUMMA EGET KAPITAL		**36 666 777**	**36 890 185**
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		**0**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	22 000 000	22 000 000
Leverantörsskulder		614 049	1 767 513
Skatteskulder		14 175	31 905
Övriga kortfristiga skulder		39 877	1 785
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 217 970	1 183 294
Summa kortfristiga skulder		**23 886 071**	**24 984 498**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**60 552 848**	**61 874 683**

Hku7ul1yfx-HyxdQdxyJMl

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**295 720**	**-435 543**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 942 054	2 898 014
Nedskrivningar	60 783	932 070
	3 298 557	**3 394 541**
Erhållen ränta	50 208	34 114
Erlagd ränta	-619 982	-942 120
Erhållen utdelning	40 657	39 725
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**2 769 440**	**2 526 260**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	12 018	-105 641
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 089 029	2 092 074
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 692 429**	**4 512 693**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-946 680	-1 966 305
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-946 680**	**-1 966 305**
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**0**	**0**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**745 749**	**2 546 388**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**4 753 469**	**2 207 082**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**5 499 218**	**4 753 469**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Hku7ul1yfx-HyxdQdxyJMl

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Hedenbacken Mindre 24 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning 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 bredband, 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:

Stomme	100 år
Gårdsbjälklag o garage	30 år
Tak och terrasser	30-70 år
Fasad och balkonger	40-50 år
Fönster	60 år
Inre utrymmen	20-50 år
Pool	40 år
Värme och VVS	30 år
Ventilation	40 år
El, hissar, lås	20-40 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

Hku7ul1yfx-HyxdQdxyJMl

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	5 995 608	5 904 354
Hyresintäkter, lokaler	634 162	618 280
Hyresintäkter garage	1 760 863	1 737 489
Intäktsreduktion	-1 980	-660
Övriga intäkter	63 320	51 140
Summa	**8 451 973**	**8 310 603**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-10	-7
Övriga intäkter	0	14 387
Försäkringsersättning	35 027	0
Övriga rörelseintäkter	36 630	11 756
Summa	**71 647**	**26 136**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	254 219	263 265
Larm och bevakning	20 895	8 705
Underhåll pool	204 305	133 057
Städning	236 610	226 350
Besiktning och service	11 062	17 788
Brandskydd	77 169	113
Hiss serviceavtal	35 679	29 538
Serviceavtal skadedjurshantering	19 101	17 967
Trädgårdsarbete	120 834	133 185
Snöskottning	73 286	36 103
Övrigt	0	2 063
Mattservice	53 179	52 567
Summa	**1 106 338**	**920 700**

Hku7ul1yfx-HyxdQdxyJMl

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	9 116	13 152
Försäkringsskador	0	3 738
Bostäder	15 885	20 820
Bostäder VVS	48 779	0
Tvättstuga	6 650	14 073
Soprum/miljöanläggning	13 582	21 785
Dörrar och lås/porttele	27 469	56 029
VA	8 866	18 140
Värme	11 945	4 513
Ventilation	138 685	22 189
El	111 653	43 048
Hissar	191 342	112 530
Tak	13 955	1 389
Fasader	0	25 350
Fönster	1 040	0
Garage och p-platser	36 677	5 062
Försäkringsärende/vattenskada	288 642	162 261
Summa	**924 285**	**524 079**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	12 400	0
Värme	85 575	0
Ventilation	0	45 000
El	42 775	0
Summa	**140 750**	**45 000**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	716 889	409 184
Uppvärmning	823 247	1 467 226
Vatten	275 427	233 024
Sophämtning	277 777	266 621
Summa	**2 093 340**	**2 376 055**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	138 103	126 642
Bredband/Kabeltv	99 540	99 540
Fastighetsskatt	280 716	267 580
Summa	**518 359**	**493 762**

Hku7ul1yfx-HyxdQdxyJMl

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	29 450	8 771
Telekommunikation	19 954	17 292
Datakommunikation	12 547	2 579
Postbefordran	4 034	0
Juridiska kostnader	19 225	56 100
Övriga förvaltningskostnader	36 044	11 500
Förlust hyres-/avg-/kundfordr	0	84 639
Revisionsarvoden	42 500	35 000
Styr.möte/stämma/städdag	30 550	29 249
Ekonomisk förvaltning	80 000	123 950
Konsultkostnader	0	25 625
Medlems- & föreningsavg	12 993	12 901
Bankkostnader	7 284	7 750
Tillsynsavgifter Myndigheter	2 900	15 510
Övriga externa kostnader	6 062	12 553
Summa	**303 542**	**443 418**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	114 600	114 600
Sociala avgifter	23 849	24 582
Summa	**138 449**	**139 182**

NOT 11, RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025-12-31	2024-12-31
Utdelning på aktier och andra andelar	40 657	39 725
Skattefria ränteintäkter	-59	222
Ränta Räntekonto	6 551	13 191
Ränteint fr bank	44 306	20 701
Summa	**91 455**	**73 839**

NOT 12, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	610 470	930 618
Övriga räntekostnader	113	552
Summa	**610 583**	**931 170**

Hku7ul1yfx-HyxdQdxyJMl

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Byggnad	19 481 200	25 481 200
Fastighetsförbättringar	68 689 848	55 544 059
Mark	4 785 000	4 785 000
Årets inköp	461 833	1 966 306
Utrangering	0	-971 455
Uppskrivning	0	6 000 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	93 266 943	92 805 110
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-36 688 343	-34 345 901
Årets avskrivning	-2 826 086	-2 827 897
Utrangering	0	485 455
Utgående ackumulerad avskrivning	-39 514 429	-36 688 343
Utgående restvärde enligt plan	53 752 514	56 116 767
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	181 800 000	164 600 000
Taxeringsvärde mark	351 652 000	389 281 000
Summa	**533 452 000**	**553 881 000**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 721 877	2 369 419
Årets inköp	484 847	0
Utrangering	-174 498	-647 542
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 032 226	1 721 877
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 057 636	-1 188 991
Årets avskrivning	-115 968	-70 116
Utrangering	113 715	201 471
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 059 889	-1 057 636
Utgående restvärde enligt plan	**972 337**	**664 241**

Hku7ul1yfx-HyxdQdxyJMl

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	288	25 697
Nabo Klientmedelskonto	3 088 235	2 668 292
Borgo	349 551	1 063 191
Summa	**3 438 073**	**3 757 180**

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	127 731	84 277
Försäkringspremier	136 414	125 702
Förvaltning	21 486	20 000
Inkomsträntor	590	0
Övr förutb kostn uppl int	15 000	0
Summa	**301 221**	**229 979**

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2026-07-28	2,62 %	3 000 000	3 000 000
SEB	2026-12-28	2,20 %	13 000 000	13 000 000
SEB	2026-12-28	2,20 %	6 000 000	6 000 000
Summa			**22 000 000**	**22 000 000**
Varav kortfristig del			22 000 000	22 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 000 000 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	43 221	37 551
El	102 734	59 817
Uppvärmning	78 916	180 829
Utgiftsräntor	31 964	41 363
Vatten	54 869	38 817
Löner	76 200	76 200
Sociala avgifter	1 988	1 988
Förutbetalda avgifter/hyror	788 078	709 229
Beräknat revisionsarvode	40 000	37 500
Summa	**1 217 970**	**1 183 294**

Hku7ul1yfx-HyxdQdxyJMl

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	51 565 000	51 565 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har i januari 2026 amorterat 1 000 000 kr på ett av lånen.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-28.

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

Stockholm

Hedda Stiernstedt Lapidus
Styrelseledamot

Caroline Granström Vestervall
Styrelseledamot

Daniel Levin
Styrelseledamot

Emma Åsander Sandberg
Styrelseledamot

Märit Forssander
Styrelseledamot

Zoe Mills Rammer
Styrelseledamot

Klas Karlsson
Ordförande

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

Anders Lundgren
Internrevisor

Stefan Adebahr
Auktoriserad revisor

Hku7ul1yfx-HyxdQdxyJMl



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
12.05.2026 11:08

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 11.05.2026 08:33

DOCUMENT ID:
HyxdQdxyJMl

ENVELOPE ID:
Hku7ul1yfx-HyxdQdxyJMl

DOCUMENT NAME:
Brf Hedenbacken Mindre 24, 702002-9869 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
20 pages

SHA-512:
edc58bb4b1cddeabeb2d58d17dd599debd0de5590b00bf413dbd14585eea04d7f7fb2c52a6d472e0302d1b2e0ca6919a3d400682d47caf632b367436b98f161b

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

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **Klas Einar Karlsson** klas.karlsson@talentia.se	**Signed** Authenticated	**11.05.2026 08:40** 11.05.2026 08:39	**eID** Low	**Swedish BankID** IP: 193.180.98.92
2. **Caroline G E Granström V estervall** caroline.vestervall@outlook.com	**Signed** Authenticated	**11.05.2026 08:45** 11.05.2026 08:39	**eID** Low	**Swedish BankID** IP: 31.209.52.174
3. **HEDDA STIERNSTEDT LAPIDUS** hedda.lapidus@gmail.com	**Signed** Authenticated	**11.05.2026 08:54** 11.05.2026 08:35	**eID** Low	**Swedish BankID** IP: 193.180.99.32
4. **ALEXANDRA ZOE MILLS RAMMER** azoemills@gmail.com	**Signed** Authenticated	**11.05.2026 09:27** 11.05.2026 09:24	**eID** Low	**Swedish BankID** IP: 193.180.98.202
5. **Daniel Sandor Levin** daniel@levinmakleri.se	**Signed** Authenticated	**11.05.2026 10:34** 11.05.2026 10:33	**eID** Low	**Swedish BankID** IP: 80.216.26.231
6. **Emma Sandberg** em.sandberg@outlook.com	**Signed** Authenticated	**11.05.2026 14:25** 11.05.2026 14:21	**eID** Low	**Swedish BankID** IP: 194.71.110.130
7. **Märit Ingrid Forssander** marit.forssander@gmail.com	**Signed** Authenticated	**11.05.2026 20:56** 11.05.2026 09:18	**eID** Low	**Swedish BankID** IP: 85.228.12.202
8. **ANDERS LUNDGREN** anders.i.lundgren@gmail.com	**Signed** Authenticated	**12.05.2026 10:35** 12.05.2026 10:21	**eID** Low	**Swedish BankID** IP: 45.92.65.7
9. **STEFAN ADEBAHR**	**Signed**	**12.05.2026 11:08**	**eID**	**Swedish BankID**

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

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
stefan.adebahr@maneki.se	Authenticated	12.05.2026 10:29	Low	IP: 212.247.254.214

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this 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