



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Hejderidaren 4

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1.</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8.</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9.</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11.</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12.</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

# 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 kommer 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 Göteborg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-12-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1980-12-05 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-21 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
OLIVEDAL 3:4	1980	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1912 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1980

Föreningen har 31 bostadsrätter om totalt 3 091 kvm och 4 lokaler om 286 kvm. Byggnadernas totalyta är 3377 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Henrik Lindholm	Ordförande
Lars Stenström	Styrelsesuppleant
Jacob Bergqvist	Styrelseledamot
Jacob Hallberg	Styrelseledamot
Malin Dahlbom	Styrelseledamot
Mozhgan Erwast	Styrelseledamot

### Valberedning

Marita Gustavsson  
Susanne Karlsson

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

### Revisorer

Bengt Ervast Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

### Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Ny dörrautomatik - Porten mot Nordhemsgatan  
Ny cirkulationspump varmvatten  
Ombyggnation av röklucka till elektrisk utlösning i A-uppgången  
Installation av fiber för bredbandsanslutning till Internet  
Byte av synlig del av avloppsstam i rum för elcentral  
Åtgärdat nedsjunken stensättning vid ett av trapphusen
- 2023** ● Byte av tidur för styrning av frånluftsventilation  
Åtgärder i lägenhet efter vattenskada / regnvatten  
Förbättrad ventilation i A-uppgången
- 2022** ● Slamsugning av dagvattenbrunn  
Nytt dörrparti och nya fönsterkarmar för kontorslokal  
Reparation av vattenskada som berört tre lgh  
Byte av torktumlare
- 2021-2022** ● Renovering av fasad mot innergård - Byte av hänggrännor, stuprör, fönsterbleck och övriga plåtdetaljer. Ny puts på fasaden och målning. Mur mot grannfastigheten renoverad.
- 2021** ● Byte av en tvättmaskin  
Renovering av tak, A- & B-uppgångarna - Ny plåt och underliggande åtgärder  
Underhållsmålning av tak över C-uppgången  
Renovering av hiss i B-uppgången  
Byte av resterande fyra takfläktar - Sedan 2019 är nu samtliga takfläktar utbytta.  
Åtgärder mot fukt i samband med byte av lokalhyresgäst - Saldoredo har påbörjat renovering och inredning av hyrd lokal. Innan detta har kunnat påbörjas behövde brf åtgärda ett golv och inträngande fukt.  
Byte av synlig del av avloppsstam i hyreslokal - Saldoredos lokal  
Murningsarbete för att åtgärda tidigare bristfälligt lagade skorstenar  
Åtgärdat vattenläckage i wc-rum i en hyreslokal - Sushirestaurangen

- 2019** ● Byte av tre takfläktar - Efter påpekande om buller från Gbg Stad
- 2018** ● Brandskydd C-uppgången - Utfört 2018:Q1
- 2017** ● Omputsning källare  
Renovering butik - Fuktskadad vägg mot sushirestaurangen åtgärdad  
Åtgärdat brister för hiss i A-uppgången - Efter besiktningsanmärkningar
- 2016** ● OVK-besiktning - Utförd feb-mars 2016  
Elektriska lås ytterdörrar - Utförd jan-feb 2016
- 2015** ● Renovering av golv och väggar i lokal  
VVS-kontroll  
Underhållsmålning del av tak  
Nya gårdsdörrar
- 2014** ● Byte av ytterportar  
Tvättning av takrännor & balkonger
- 2013** ● Nytt golv pizzeria  
Ombyggnad soprum  
Utökad återvinning
- 2012** ● Slamsugning gårdsbrunn - Yttergård  
Ny takfläkt - A-uppgång
- 2011** ● Inbrottskydd - C-källare, C-vind  
Reparation Hiss A - Innerdörr, ljusridå, dörrlod & belysning
- 2010** ● Inbrottskydd - Inbrottskydd A-källare  
Elementbesiktning/Justering - Hela fastigheten  
Målningsarbeten - Trapphus A, B och C-uppgång, Entré Nordhemsgatan
- 2009-2010** ● Renovering av cafélokal pga fuktskada och eftersatt underhåll  
Besiktning av elinstallationer och ventilation i samtliga hyreslokaler
- 2009** ● OVK - Ventilationskontroll genomförd i hela fastigheten
- 2008** ● Ny gårdsterass med belysning  
Ny takpapp gårdshus
- 2007** ● Renovering 2 st takterasser i B-uppgången  
Renovering förrådsutrymme - Förrådsutrymme bottenplan C-uppgång
- 2004** ● Ny ytterbelysning på innergården  
Uppgradering av gasservis - Byte till naturgas.  
Stensättning av innergården.  
Vattenmätare i butiker - VV och KV i butiker med servering.

- 2003 ● Målningsarbeten - Av brandväggen mot Nordhemsgatan 39 samt torn.  
Hissrenovering - Avser hissen i A-uppgången.
- 2002 ● Omläggning av tak - Avser 1/3 av taket. Övriga taket 1982.
- 1997 ● Renovering av balkonger
- 1982 ● Nyinstallation hiss  
Omputsning av fasad  
Rörstambyte  
Elstambyte

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 47 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 45 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 215 603	2 181 384	2 077 522	1 834 605
Resultat efter fin. poster	132 950	171 472	-452 597	-5 198 877
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	331 131	217 544	217 544	862 675
Taxeringsvärde	108 772 000	108 772 000	108 772 000	95 207 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	420	420	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	58,4	59,2	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 082	5 123	5 163	5 204
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 652	4 689	4 726	4 763
Sparande per kvm totalyta, kr	110	117	174	94
Elkostnad per kvm totalyta, kr	12	13	19	12
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	134	106	98	106
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	36	30	27	21
Energikostnad per kvm totalyta, kr	182	149	144	140
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,60	2,77	-	-
Räntekänslighet (%)	12,09	12,18	-	-

**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.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	879 409	-	-	879 409
Upplåtelseavgifter	71 389	-	-	71 389
Fond, yttre underhåll	217 544	-103 957	217 544	331 131
Balanserat resultat	-4 387 158	275 429	-217 544	-4 329 274
Årets resultat	171 472	-171 472	132 950	132 950
<b>Eget kapital</b>	<b>-3 047 345</b>	<b>0</b>	<b>132 950</b>	<b>-2 914 395</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 111 730
Årets resultat	132 950
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-217 544
<b>Totalt</b>	<b>-4 196 324</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	46 082
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-4 150 241</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 215 603	2 168 893
Övriga rörelseintäkter	3	9 908	24 810
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 225 511</b>	<b>2 193 703</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 365 489	-1 301 700
Övriga externa kostnader	9	-167 626	-159 785
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-147 644	-119 088
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 680 760</b>	<b>-1 580 573</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>544 751</b>	<b>613 130</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		294	250
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-412 096	-441 909
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-411 802</b>	<b>-441 659</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>132 950</b>	<b>171 472</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>132 950</b>	<b>171 472</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 17	12 159 223	12 272 627
Maskiner och inventarier	12	222 590	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>12 381 812</b>	<b>12 272 627</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>12 381 812</b>	<b>12 272 627</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		-22 027	14 751
Övriga fordringar	13	1 153 263	1 261 353
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	88 452	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 219 688</b>	<b>1 276 104</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		313	300
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>313</b>	<b>300</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 220 000</b>	<b>1 276 404</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>13 601 813</b>	<b>13 549 031</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		950 798	950 798
Fond för yttre underhåll		331 131	217 544
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 281 929</b>	<b>1 168 342</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 329 274	-4 387 158
Årets resultat		132 950	171 472
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 196 324</b>	<b>-4 215 687</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-2 914 395</b>	<b>-3 047 345</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	0	3 880 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>3 880 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	15 709 270	11 954 610
Leverantörsskulder		111 496	183 365
Skatteskulder		13 469	28 629
Övriga kortfristiga skulder		387 000	273 196
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	294 973	276 576
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>16 516 208</b>	<b>12 716 376</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>13 601 813</b>	<b>13 549 031</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>544 751</b>	<b>613 130</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	147 644	119 088
	<b>692 396</b>	<b>732 218</b>
Erhållen ränta	294	250
Erlagd ränta	-455 687	-370 585
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>237 003</b>	<b>361 884</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-48 996	32 732
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	88 763	16 893
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>276 770</b>	<b>411 509</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-256 830	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-256 830</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-125 340	-125 340
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-125 340</b>	<b>-125 340</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-105 400</b>	<b>286 169</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 218 772</b>	<b>932 602</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 113 372</b>	<b>1 218 772</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Hejderidaren 4 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### 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:

Byggnad	0,49 - 5 %
Fastighetsförbättringar	6,69 %
Okänt konto: 1232	20 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 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.

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 299 552	1 299 552
Hysesintäkter lokaler, moms	804 310	760 646
Deb. fastighetsskatt, moms	69 360	69 853
Vatten, moms	31 260	32 635
Parkering	0	800
Dröjsmålsränta	0	418
Pantsättningsavgift	4 011	1 050
Överlåtelseavgift	4 179	3 939
Administrativ avgift, moms	147	0
Administrativ avgift	392	0
Andrahandsuthyrning	2 390	0
Öres- och kronutjämning	2	0
<b>Summa</b>	<b>2 215 603</b>	<b>2 168 893</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	12 491
Övriga intäkter	6 000	6 250
Återbäring försäkringsbolag	3 908	6 069
<b>Summa</b>	<b>9 908</b>	<b>24 810</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	8 516	0
Städning enligt avtal	109 865	121 984
Städning utöver avtal	14 120	0
Sotning	21 146	10 550
Besiktningar	9 217	0
Hissbesiktning	4 314	4 021
Brandskydd	24 312	0
Gårdkostnader	11 701	7 062
Gemensamma utrymmen	2 477	2 077
Sophantering	0	8 162
Garage/parkering	0	3 110
Snöröjning/sandning	19 355	21 260
Serviceavtal	0	11 369
Förbrukningsmaterial	1 859	1 956
<b>Summa</b>	<b>226 881</b>	<b>191 552</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	249	453
Hyseslokaler	0	2 784
Tvättstuga	52 597	3 500
Trapphus/port/entr	0	14 377
Dörrar och lås/porttele	6 451	0
VVS	26 825	21 885
Elinstallationer	7 373	8 484
Hissar	40 020	8 644
Fönster	0	4 542
Balkonger/altaner	15 000	0
Mark/gård/utemiljö	11 982	0
Vattenskada	0	2 328
Skador/klotter/skadegörelse	0	87 058
<b>Summa</b>	<b>160 497</b>	<b>154 054</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Dörrar och lås	46 082	0
Hiss	0	3 957
Fasader	0	100 000
<b>Summa</b>	<b>46 082</b>	<b>103 957</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	40 684	42 447
Uppvärmning	453 034	358 121
Vatten	120 186	102 048
Sophämtning/renhållning	53 987	50 411
Grovsopor	43 766	66 954
<b>Summa</b>	<b>711 656</b>	<b>619 981</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	18 432	64 190
Kabel-TV	26 291	50 988
Bredband	57 399	0
Fastighetsskatt	118 250	116 979
<b>Summa</b>	<b>220 373</b>	<b>232 157</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 424	1 316
Tele- och datakommunikation	13 790	0
Inkassokostnader	1 125	513
Styrelseomkostnader	28 066	0
Fritids och trivselkostnader	6 624	1 395
Föreningskostnader	19 359	34 924
Förvaltningsarvode enl avtal	71 468	67 659
Överlåtelsekostnad	5 984	5 514
Pantsättningskostnad	5 976	1 576
Administration	6 361	15 868
Konsultkostnader	6 759	24 774
Tidningar och facklitteratur	689	686
Bostadsrätterna Sverige	0	5 560
<b>Summa</b>	<b>167 626</b>	<b>159 785</b>

### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	409 324	440 881
Dröjsmålsränta	267	68
Kostnadsränta skatter och avgifter	2 505	960
<b>Summa</b>	<b>412 096</b>	<b>441 909</b>

### NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	16 131 933	16 131 933
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>16 131 933</b>	<b>16 131 933</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-3 859 306	-3 740 218
Årets avskrivning	-113 404	-119 088
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 972 710</b>	<b>-3 859 306</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>12 159 223</b>	<b>12 272 627</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 266 667</i>	<i>1 266 667</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	47 400 000	47 400 000
Taxeringsvärde mark	61 372 000	61 372 000
<b>Summa</b>	<b>108 772 000</b>	<b>108 772 000</b>

<b>NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	90 214	90 214
Inköp	256 830	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>347 044</b>	<b>90 214</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-90 214	-90 214
Avskrivningar	-34 240	0
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-124 454</b>	<b>-90 214</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>222 590</b>	<b>0</b>

<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Skattekonto	33 321	35 999
Övriga kortfristiga fordringar	6 883	6 883
Transaktionskonto	1 113 059	1 218 471
<b>Summa</b>	<b>1 153 263</b>	<b>1 261 353</b>

<b>NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Förutbet försäkr premier	55 290	0
Förutbet kabel-TV	6 566	0
Förutbet bredband	11 630	0
Upplupna intäkter	14 966	0
<b>Summa</b>	<b>88 452</b>	<b>0</b>

<b>NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2024-12-31</b>	<b>Skuld 2024-12-31</b>	<b>Skuld 2023-12-31</b>
Nordea	2025-10-15	1,02 %	3 880 000	3 920 000
Nordea	2025-01-16	3,48 %	3 029 270	3 114 610
Nordea	2025-09-30	3,52 %	4 500 000	4 500 000
Nordea	2025-05-19	3,25 %	4 300 000	4 300 000
<b>Summa</b>			<b>15 709 270</b>	<b>15 834 610</b>
Varav kortfristig del			15 709 270	11 954 610

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 082 570 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.

<b>NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Upplupna kostnader	234	0
Uppl kostn el	3 340	0
Uppl kostnad Värme	50 007	0
Uppl kostn räntor	48 922	92 513
Uppl kostn vatten	15 080	0
Uppl kostnad Sophämtning	9 417	0
Förutbet hyror/avgifter	167 973	184 063
<b>Summa</b>	<b>294 973</b>	<b>276 576</b>

<b>NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckning	17 189 000	17 189 000

### **NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Fastigheten försågs med fiber för bredbandsanslutning till Internet.

## Underskrifter

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

Göteborg

---

Henrik Lindholm  
Ordförande

---

Jacob Bergqvist  
Styrelseledamot

---

Jacob Hallberg  
Styrelseledamot

---

Malin Dahlbom  
Styrelseledamot

---

Mozhgan Ervast  
Styrelseledamot

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

---

Bengt Ervast  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2025 16:16

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 06.05.2025 13:21

DOCUMENT ID:

Sk4xaxdvxll

ENVELOPE ID:

ByZpxuDell-Sk4xaxdvxll

DOCUMENT NAME:

Brf Hejderidaren 4, 716408-5750 - Årsredovisning 2024.pdf  
20 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Bengt Jacob Hallberg jacob@alhemfast.se	Signed Authenticated	06.05.2025 13:25 06.05.2025 13:21	eID Low	Swedish BankID IP: 195.67.81.90
2. Malin Cecilia Dahlbom dahlbom.malin@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 13:25 06.05.2025 13:21	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.61
3. Gustav Jacob Bergqvist jacob.bergqvist@hotmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 13:43 06.05.2025 13:39	eID Low	Swedish BankID IP: 94.254.71.190
4. Mozghan Erwast moshierwast3@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 13:55 06.05.2025 13:22	eID Low	Swedish BankID IP: 83.187.179.78
5. HENRIK LINDHOLM henrik.lindholm.70@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 15:06 06.05.2025 15:05	eID Low	Swedish BankID IP: 85.119.130.113
6. Bengt Anders Ingvar Erwast bengt@ucpa.se	Signed Authenticated	06.05.2025 16:16 06.05.2025 15:08	eID Low	Swedish BankID IP: 90.232.187.108

\* 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 för Bostadsrättsföreningen Hejderidaren 4 (org nr 716408-5750)

Årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Hejderidaren 4 för år 2024-01-01 till och med 2024-12-31 har granskats.

Styrelsen har ansvaret för räkenskapshandlingar och förvaltning. Revisors ansvar är att uttala sig om årsredovisningen och förvaltningen utifrån revisionen.

Revisionen innefattar granskning av ett urval av de underlag för belopp och annan information som utgörs av förelagda räkenskapshandlingar. Detta avser såväl handlingar som är tillgängliga på nätet via SBC Hemma som skriftligt material/verifikationer i föreningens redovisning. I revisionen ingår granskning av för föreningen väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en tydlig och rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Föreliggande handlingar är noggrant och överskådligt redovisade och det finns ingen kritik att rikta gentemot presenterat material.

Styrelsens arbete är ansvarsfullt utfört och med en budget i balans. Med detta avses såväl rörelsens kostnader samt finansiella intäkter och kostnader.

Jag tillstryker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret. Föreningens ekonomi är välskött.

Föreningsstämman föreslås därför att:

- Fastställa resultat- och balansräkning
- Bevilja styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Göteborg 2025-04-29



Bengt Ervast

Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2025 09:59

SENT BY OWNER:

Amanda Janson · 08.05.2025 08:32

DOCUMENT ID:

r1KlxAFgxx

ENVELOPE ID:

SyldxlrFlgg-r1KlxAFgxx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024, brf Hejderidaren 4, (5039), undertecknad (4).pdf

1 page

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Bengt Erwast	Signed	08.05.2025 09:59	Email	IP: 193.180.192.207
bengt@ucpa.se	Authenticated	08.05.2025 09:59	Low	IP: 193.180.192.207

\* 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