

Årsredovisning 2025

Brf Hedåssexan

757200-8360



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Hedåssexan

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 17

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 Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1994-12-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-12-19 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-19 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Heden 25:17	1994	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söderberg & Partners

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1950.

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 14 bostadsrätter om totalt 1 531 kvm och 2 lokaler om 157 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 688 kvm. Föreningen har även 7 parkeringsplatser.

Styrelsens sammansättning

Kristina Hillskär	Ordförande
Helen Anna Josefin Kilenius	Suppleant
Jenny Widén Nilsson	Suppleant
Håkan Skålberg	Styrelseledamot
Jan Melander	Styrelseledamot

Valberedning

Kristina Wahlgren och Sören Hjälms

Firmateckning

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

Revisorer

Chris Nettervik Carlsson Auktoriserad revisor
Karin Nicklasson Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2045. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Utförda historiska underhåll

- 1979 ● Genomfördes en större ombyggnad av fastigheten omfattande bl.a förstärkning av brandmur (södra) samt reparation av sättningsskador i lägenheter, målning av fönster, tilläggsisolering av fasaden åt gården, modernisering av hyreslägenheterna, troligen nya stigarledningar fram till elmätare i bostadsrätterna.
- 1992 ● Ommålning av fönsterytterbågar på de mindre bostadsrätterna. Reparation av plåttak.
- 1996 ● Reparation av balkong vån 1.
- 1998 ● Ommålning av samtliga fönsterbågar och balkongdörrar som vetter mot gatan.
- 1999 ● Reparation av balkong vån 4.
- 2000 ● Ommålning av trappuppgång, nya elledningar och ytterbelysning. Reparation av plåttak.
- 2001 ● Ommålning av fönsterytterbågar på de större bostadsrätterna samt hyreslägenheter. Reparation av plåttak.
- 2002 ● Byte av avloppstammar samt kall o varmvattenledningar i köken på Brf lägenheterna. Genomgång av befintliga elanläggningar i brf o lokaler samt vissa hyreslägenheter. Mätning av inkommande servisledning. Reparation av plåttak.
- 2003 ● Utfördes dränering runt byggnaden och gården rustades upp. Ommålning av portgång till gård.
- 2004 ● Renovering av hyreslägenheternas duschrum. Ommålning av gårdstrapphuset.
- 2005 ● Ombyggnad av hiss, nytt hissmaskineri och linor. Ommålning av köksbalkonger.
- 2006 ● Installation av toalett i hyreslokal HE 13/20.
- 2007 ● Energibesiktning utförd. Nytt expansionskärl i fjärrvärmerum samt nergimätning av stigarledning.
- 2008 ● Takomläggning inkl nya ventilationsluckor över "gårdshuset". Ventilationen består av självdreg i bostadsrätterna samt mekanisk ventilation i hyreslägenheterna (fläkt på taket). OVK besiktning utförd. Ommålning av fönster i hyreslägenheter, trapphus och del av de stora bostadsrätterna. Tvättning av gårdsfasad. Ny skiljevägg på balkong vån 1 samt renovering av gasservisledning.
- 2009 ● Renoverades lokalen över tvättstugan HE 11/21 samt att arbetet med brandsäkerhet påbörjades.

- 2010** ● Färdigställdes arbetet med brandsäkerheten då dörrar försetts med lister mm så att brandkravet EI 30 uppnåddes. I gårdstrapphuset sattes även en avskiljande vägg med dörr (EI 30C) upp på varje våningsplan.
- 2011** ● Utfördes grundbevarande åtgärder i form av att i grundmuren mot gatan utföra en Euroborbehandling och i invändiga grundmurar, en komplettering med Jerbormetoden. Arbetet har även innefattat borring av nya behandlingshål. Målet med behandlingen har varit att förse överdel träpålar med borater för att stoppa biologisk nedbrytning och om möjligt höja grundvattennivån över trägrundläggning.
- 2012** ● Renoverades affärslokal HE11/12 inkl. installation av toalett och dusch i samband med ny hyresgäst. Några spisar, kyl och frys ersattes i hyreslägenheterna. Genomgång av termostater och ventiler som byttes vid behov. I samband med medlems renovering bekostade föreningen stambyte i badrum på HE7.
- 2013** ● Genomfördes två underhållsprojekt: Takomläggning fas 2 på fastighetens sida mot gård. Kostnad 878 tkr. Trapphus har målats om, nytt golv lagts i 6a. Hiss renoverad. Kostnad 736 tkr.
- 2014** ● Genomfördes ett stort projekt (TFFB) Takomläggning fas 3 på fastighetens sida mot Hedåsgatan. Fasaden mot Hedåsgatan har förstärkts och omfogats. Fönster från våning 1 och uppåt mot Hedåsgatan har bytts ut. Kostnad 2 343 tkr. Balkonger monterades för 7 lägenheter och betalades av berörda medlemmar. Stambyte HE 9 badrum i samband med medlems renovering. Kostnad 40 tkr. Kontroll av grundbevarande åtgärder inkl. mätning inför Västlänken. Kontinuerlig kontroll av grundvattennivån och kvalitet genomförs. Har tidigare utförts 1990, 1999, 2003, 2005, 2011 och 2014.
- 2016** ● Genomfördes följande nyinstallationer/renoveringar: Samtliga boende har fått uppkoppling till fibernät genom Telia och fastigheten har fått nytt porttelefonisystem. Dessutom har stambyte genomförts i badrummet i lägenhet HE6 och styrelsen har tillsett att en hel del mindre underhållsåtgärder utförts för att öka trivseln för de boende. -
- 2017** ● Genomfördes byte av avlopps- och vattenstammar i de små toaletterna i 4:orna och återställdes en toalett efter stambyte hos lokalhyresgäst (Körkortspecialisten). Vidare gjordes grundförstärkande arbeten på fastigheten; besprutning av träpålar med Eurobor och gjutning av nya pålar. Tvättstugan utrustades med ytterligare en tvättmaskin och en avfuktare. Ett antal mindre underhållsåtgärder vidtogs på fastigheten, bl.a. avseende entrédörren i 6 A och anordningar för förstärkt brandskydd.
- 2018** ● Ombildades en lägenhet om ett rum och kök i 6 B från hyresrätt till bostadsrätt, varvid den totalrenoverades i samband med försäljningen. Stålbalkarna i bjälklaget i källaren till 6 B har renoverats och förstärkts. Relineringsarbeten har utförts på fyra stammar i 3:orna och 4:orna. Fönster och dörrar till de båda hyreslokalerna mot Hedåsgatan har målats liksom porten till innergården. Entrédörren till 6 A har reparerats och oljats. WSP har utfört sättningskontroll av grunden och vissa arbeten avseende brandskyddet har utförts. -
- 2019** ● Byggsdes fem nya balkonger och en terrass på fastigheten 6 B. I trapphuset till 6 B utfördes måleriarbeten på väggar och tak. Föreningen tecknade avtal med Telia om fiber, bredband och tv-paket till samtliga lägenheter. Under året har fönster och dörrar till det två hyreslokalerna bytts ut i syfte att få en bättre isolering.
- 2020** ● Energideklaration upprättad. Besiktningsanmärkning luftningsrör bakom vägg lgh 1402 åtgärdat.
- 2021** ● Ny undercentral (el) i A uppgången, målning fönster mot gatan våning 4 och 5, målning fönster lokal, genomgång element och termostater, byte strömbrytare och vägguttag i tvättstuga, sättningskontroll, ny torktumlare.
- 2022** ● WSP har utfört en garantibesikning avseende den behandling av grunden som gjordes 2011. Brandvarnare som är seriekopplade installerades i fastigheten. Byte av alla glödlampor till led. Justering och murning av tegelvägg mot Hedåsgatan 8 i hyreslokal. Nytt kylskåp i hyresrätt 1401.
- 2023** ● Renovering av hiss och OVK besiktning

- 2024 ● Ny belysning pannrum, ny kanalfläkt i lokal intill VC, ny radiator i pigtrappan, samtliga dörrar ut i pigtrappan tätade, WSP utförde en ny sättningskontroll
- 2025 ● Målning och renovering fönster mot gata, byte alla balkongräcken 6B (garanti), ny radiator i lokal 6B, lås installerats i uppgång 6B, målning av dörr lgh 1101 och bättringsmålning trappuppgång 6A, åtgärd skador vid läcka i lgh 1202 ner till lgh 1102

Planerade underhåll

- 2026 ● Fuktskada från balkong i lgh 1401 skall åtgärdas
- 2026-2027 ● Byte av fönster mot innergård

Avtal med leverantörer

Nabo Group AB Ekonomisk Förvaltning i Uppsala

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 24 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 25 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 184 381	1 130 537	1 057 180	785 474
Resultat efter fin. poster	-355 038	280 015	57 418	-579 751
Soliditet (%)	95	95	96	95
Kassalikviditet %	**	939	850	608
Yttre fond	1 125 046	1 033 165	880 534	727 903
Taxeringsvärde	48 241 000	50 877 000	50 877 000	50 877 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	409	383	374	374
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	47,4	48,8	51,2	69,1
Sparande / kvm totalyta, kr	220	240	211	-71
Elkostnad / kvm totalyta, kr	8	8	8	11
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	125	129	120	113
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	35	32	29	27
Energikostnad / kvm totalyta, kr	168	169	157	152

* - Nyckeltal som fasas ut, därav inget redovisat för 2025.

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.

Uppllysning vid förlust

Årets negativa resultat om -355 tkr beror på genomförd målning/renovering av fönster mot gatan om 661 tkr. Åtgärden är en planerad och återkommande underhållsinsats som utförs cirka vart tionde år. Styrelsen bedömer att föreningens ekonomiska ställning fortsatt är stabil.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	2 986 300	-	-	2 986 300
Upplåtelseavgifter	4 862 286	-	-	4 862 286
Fond, yttre underhåll	1 033 165	-	91 881	1 125 046
Balanserat resultat	-3 994 194	280 015	-91 881	-3 806 060
Årets resultat	280 015	-280 015	-355 038	-355 038
Eget kapital	5 167 572	0	-355 038	4 812 534

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 806 060
Årets resultat	-355 038
Totalt	-4 161 098

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	144 723
Att från yttre fond i anspråk ta	-650 844
Balanseras i ny räkning	-3 654 977
	-4 161 098

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 184 381	1 130 537
Övriga rörelseintäkter	3	67 040	10 153
Summa rörelseintäkter		1 251 421	1 140 690
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 390 704	-660 301
Övriga externa kostnader	9	-102 086	-111 124
Personalkostnader	10	-77 274	-75 304
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-65 088	-65 101
Summa rörelsekostnader		-1 635 152	-911 830
RÖRELSERESULTAT		-383 731	228 860
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		28 722	51 243
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-29	-88
Summa finansiella poster		28 693	51 155
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-355 038	280 015
ÅRETS RESULTAT		-355 038	280 015

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	3 018 583	3 066 835
Maskiner och inventarier	13	34 985	51 821
Summa materiella anläggningstillgångar		3 053 568	3 118 656
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 053 568	3 118 656
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		16 379	12 250
Övriga fordringar	14	3 724	3 763
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	50 005	47 844
Summa kortfristiga fordringar		70 108	63 857
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 916 065	2 229 306
Summa kassa och bank		1 916 065	2 229 306
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 986 173	2 293 163
SUMMA TILLGÅNGAR		5 039 741	5 411 819

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 848 586	7 848 586
Fond för yttre underhåll		1 125 046	1 033 165
Summa bundet eget kapital		8 973 632	8 881 751
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 806 060	-3 994 194
Årets resultat		-355 038	280 015
Summa fritt eget kapital		-4 161 098	-3 714 179
SUMMA EGET KAPITAL		4 812 534	5 167 572
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		50 784	64 379
Skatteskulder		1 370	8 712
Övriga kortfristiga skulder		36 114	35 133
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	138 939	136 023
Summa kortfristiga skulder		227 207	244 247
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 039 741	5 411 819

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-383 731	228 860
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	65 088	65 101
	-318 643	293 961
Erhållen ränta	28 722	51 243
Erlagd ränta	-29	-88
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-289 950	345 116
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 251	10 148
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-17 040	17 135
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-313 241	372 399
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-313 241	372 399
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 229 306	1 856 907
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 916 065	2 229 306

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Hedåssexan är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag 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:

Byggnad	1,00 %
Fastighetsförbättringar	2,00 %
Maskiner och inventarier	5,00 - 10,00 %

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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	543 048	504 891
Hysesintäkter, bostäder	169 968	161 880
Hysesintäkter, lokaler	344 052	338 736
Hysesintäkter, p-platser	81 900	65 240
Kabel-TV/Bredband	57 600	58 599
Intäktsreduktion	-12 928	0
El	-636	-215
Övriga intäkter	1 377	1 406
Summa	1 184 381	1 130 537

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-1	1
Ersättn.fr.försäkr.bolag	67 041	0
Övriga rörelseintäkter	0	10 152
Summa	67 040	10 153

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning	42 577	41 630
Besiktning och service	13 152	26 879
Trädgårdsarbete	1 488	0
Summa	57 217	68 509

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	19 545
Lokaler	0	8 330
Tvättstuga	0	2 541
Trapphus/port/entr	12 875	4 250
Dörrar och lås/porttele	17 382	11 448
Värme	9 119	7 789
El	4 261	4 228
Hissar	28 573	11 149
Gård/markytor	6 000	0
Försäkringsärende/vattenskada	125 205	0
Summa	203 415	69 280

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Fönster	661 344	60 750
Summa	661 344	60 750

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	14 155	12 786
Uppvärmning	210 616	218 430
Vatten	58 662	53 851
Sophämtning	41 323	31 074
Summa	324 756	316 141

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	35 641	33 537
Bredband/Kabeltv	57 556	57 604
Fastighetsskatt	50 775	54 480
Summa	143 972	145 621

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	0	7 335
Övriga förvaltningskostnader	29 020	35 837
Juridiska kostnader	8 606	0
Revisionsarvoden	22 500	27 500
Ekonomisk förvaltning	41 960	40 452
Summa	102 086	111 124

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	57 300
Sociala avgifter	18 474	18 004
Summa	77 274	75 304

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Övriga räntekostnader	29	88
Summa	29	88

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	9 108 401	9 108 401
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	9 108 401	9 108 401
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 041 566	-5 993 301
Årets avskrivning	-48 252	-48 265
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 089 818	-6 041 566
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	3 018 583	3 066 835
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>847 090</i>	<i>847 090</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	23 513 000	20 699 000
Taxeringsvärde mark	24 728 000	30 178 000
Summa	48 241 000	50 877 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	202 014	202 014
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	202 014	202 014
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-150 193	-133 357
Årets avskrivning	-16 836	-16 836
Utgående ackumulerad avskrivning	-167 029	-150 193
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	34 985	51 821

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	3 357	3 396
Övriga fordringar	367	367
Summa	3 724	3 763

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 179	22 331
Städning	3 579	3 526
Försäkringspremier	12 069	11 497
Förvaltning	12 178	10 490
Summa	50 005	47 844

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 517	2 483
El	1 240	1 253
Uppvärmning	26 628	27 826
Vatten	5 508	4 747
Förutbetalda avgifter/hyror	102 046	99 714
Summa	138 939	136 023

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	Inga	Inga

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgifterna höjdes 1/1 2026 med 3%.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-19.

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

Göteborg

Kristina Hillskär
Ordförande

Håkan Skålberg
Styrelseledamot

Jan Melander
Styrelseledamot

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

Chris Nettervik Carlsson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.03.2026 13:40

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 20.03.2026 13:01

DOCUMENT ID:

ry6zwh9c-l

ENVELOPE ID:

Hkjd39qWx-ry6zwh9c-l

DOCUMENT NAME:

Brf Hedåssexan, 757200-8360 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

7e0c2417267112d9e11387fc09689992c273f3c923e758
a246725e04c1314d8365216aecc8b52bc34193626d620
e467ad55967ca4361a14eb5a6bf3bc3d6ac16

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. KRISTINA HILLSKÄR K.hillskar@gmail.com	 Signed Authenticated	20.03.2026 13:03 20.03.2026 13:01	eID Low	Swedish BankID IP: 90.231.181.156
2. JAN PETER MELANDER janne@melander.biz	 Signed Authenticated	20.03.2026 13:17 20.03.2026 13:16	eID Low	Swedish BankID IP: 213.67.46.196
3. HÅKAN SKÅLBERG hakan@vastkustensmur.se	 Signed Authenticated	20.03.2026 13:37 20.03.2026 13:37	eID Low	Swedish BankID IP: 212.73.177.219
4. CHRIS NETTERVIK CARL SSON chris@konrev.se	 Signed Authenticated	20.03.2026 13:40 20.03.2026 13:39	eID Low	Swedish BankID IP: 195.178.169.10

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Hedåssexan
Org.nr. 757200-8360

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hedåssexan för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hedåssexan för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg den dag som framgår av min digitala signatur

Chris Nettekvik Carlsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.03.2026 13:41

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 20.03.2026 13:01

DOCUMENT ID:

S10fPh55Ze

ENVELOPE ID:

HJhzDh9c-l-S10fPh55Ze

DOCUMENT NAME:

Brf Hedåssexan Revisionsberättelse för digital signering.pdf

2 pages

SHA-512:

7f0c59d6def9a876d45e01e96c94709537ff8d98c958526
a07097813ab8af1514041948cf490cdf4beaebfeb6b79fef
8f9ac5d451ed3c93813423c7ab44fff18

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CHRIS NETTERVIK CARL SSON chris@konrev.se	Signed Authenticated	20.03.2026 13:41 20.03.2026 13:40	eID Low	Swedish BankID IP: 195.178.169.10

* 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

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

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