

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

HEDEN 30:13

Org.nr: 769605-8275

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

| Innehållsförteckning | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning | 7 |
| Balansräkning | 8 |
| Kassaflödesanalys | 10 |
| Noter | 11 |
| Underskrifter | 16 |

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Heden 30:13, 769605-8275, med säte i Göteborg, avger härmed följande årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning, och i förekommande fall lokaler.

I enlighet med ett avtal om gemensamma anläggningar från 1981 upplåter föreningen lokaler avseende tvättstuga och soprum till tre grannföreningar.

Registrering

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-06-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-12-04 och nuvarande stadgar registrerades 2000-06-28 hos Bolagsverket.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Samfälligheter och gemensamhetsanläggningar

Föreningen har andelar i två gemensamhetsanläggningar där båda delägarförvaltas. Heden GA:4 består av en gemensam TV-mast jämte ledningar där föreningen äger en tredjedel. Heden GA:5 består av en gemensam gård, cykel- och soprum, portgång samt tvättstugor och infiltrationsbrunn. Föreningens andel är 20,64%.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10.
På stämman deltog 11 medlemmar som representerade 10 röster.

Styrelse

| | |
|------------|------------------|
| Ordförande | Vigleik Bolneset |
| Ledamot | Emma Falk |
| Ledamot | Elisabet Pekonen |
| Ledamot | Mathias Strinäs |
| Ledamot | Lisa Wadell |
| Suppleant | Johanna Steen |

Styrelsen har under året hållit 15 sammanträden.
Firmatecknare har varit två styrelseledamöter i förening.

Revisor

Intern revisor Annelie Thorén

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Heden 30:13
Nybyggnadsår: 1929
Värdeår: 1970

Föreningen disponerar tomten genom äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som sträcker sig över 30 år, från 2022 till 2051.

Lägenhetsfördelning

| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5 rok | 6 rok |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 13 | 2 | 10 | - | - | - |

Av 25 lägenheter upplåts samtliga med bostadsrätt.

Ytor

| | | |
|----------------------|-------|-----|
| Total byggnadsyta: | 1 659 | kvm |
| - varav bostadsrätt: | 1 624 | kvm |
| - varav lokalyta: | 35 | kvm |

Lokaler

| Lokalhyresgäster | Yta (m ²) | Avtalstid |
|------------------|-----------------------|------------|
| Ventrex AB | 35 | 2029-03-12 |

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början fanns 38 medlemmar i föreningen.
Under året har 5 överlåtelser skett.
Vid räkenskapsårets slut fanns 40 medlemmar i föreningen.

Förvaltning och väsentliga avtal

| Avtal | Leverantör |
|-----------------------|---------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | PHM Redovisning AB |
| Teknisk förvaltning | MIKAB |
| Fastighetslån | Nordea |
| Vatten och avlopp | Göteborgs Kommun |
| El och uppvärmning | Göteborg Energi |
| Serviceavtal hissar | OTIS AB |
| Bredband/TV | Tele2 Sverige AB |
| Städ tvättstuga | Lexium Fastighetsdrift AB |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen gör för räkenskapsåret 2025 ett negativt resultat om -305 133 kr. Av detta avser -606 611 kr avskrivningar som inte påverkar likviditeten. Frånsees avskrivningarna gör föreningen ett positivt resultat om 301 478 kr.

Föreningens kassa har dock minskat med -257 778 kr under året till ett saldo per sista december på 350 558 kr. Minskningen beror dels på årets investeringar om -172 206 kr, dels på amortering av lånen om -125 000kr. Föreningen har ett innevarande saldo på sitt skattekonto om 76 330 kr som planeras betalas ut till föreningen under 2026 som påverkar kassan positivt.

Tekniskt underhåll

Låssystem på diverse dörrar i föreningen har uppdaterats. Under året har även vädringsbalkongerna i A uppgången utdömts och nya kommer att monteras under 2026.

Styrelsens ord

Året har präglats av höjda kostnader för vatten, avlopp och sophantering. Även för 2026 har kommunen aviserat kraftigt höjda avgifter. Finansieringssituationen för föreningen är nu under kontroll och som framgår av lånenoten i årsredovisningen har vi bundit föreningens lån med förfall under 2026,2027 och 2028. Detta skall göra oss mindre räntekänsliga.

Flerårsöversikt

| | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning, tkr | 1 396 | 1 351 | 1 131 | 992 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | - 305 | - 518 | - 688 | - 619 |
| Soliditet, % | 68 | 68 | 69 | 63 |
| Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt | 733 | 712 | 614 | 534 |
| Skuldsättning / kvm | 5 937 | 6 012 | 6 087 | 7 320 |
| Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt | 6 065 | 6 141 | 6 218 | 7 478 |
| Sparande / kvm | 162 | 58 | -66 | 1 |
| Räntekänslighet, % | 8 | 9 | 10 | 14 |
| Energikostnad* / kvm | 210 | 210 | 172 | 171 |
| Årsavgifters andel av rörelseintäkter, % | 84 | 84 | 86 | 86 |
| Rörelseintäkt som går till räntor, % | 20 | 30 | 23 | 10 |

* Kostnad för medlemmarnas el ingår inte i föreningens energikostnader.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning: De intäkter föreningen haft under året som är återkommande, såsom avgifter från medlemmar, hyresintäkter för garage och driftstillägg med mera.

Resultat efter finansiella poster: Föreningens bokföringsmässiga resultat som kan ses längst ner i föreningens resultaträkning. Det bokföringsmässiga resultatet ska inte förväxlas med föreningens likviditet eller kassa. Denna information framgår istället tydligare i kassaflödesanalysen.

Soliditet: (Förenklat: $\text{Eget kapital} / \text{Totalt kapital} * 100$) visar hur mycket av en förenings tillgångar som är finansierade av eget kapital respektive lån.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte. Enligt Finansinspektionen låg den genomsnittliga avgiften 2024 på 784kr/kvm och där nyproducerade bostadsrätter låg något högre. 2025s genomsnittliga avgift förväntas ligga lite högre än 2024s nivåer.

Skuldsättning per kvm eller kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, eller endast *bostadsrätt*. Nyckeltalet visar hur skuldsatt föreningen är i förhållande till sin storlek. Nyckeltalet använder två beräkningsgrunder för att göra det enklare att jämföra två föreningar som har olika uppdelningar av hyresrätter och bostadsrätter. Nya föreningar har oftast högre skuldsättning än sina äldre motparter.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar och planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten. Ett bra sparande ligger på mellan 200-300kr/kvm.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från tvingande årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet. Nyare föreningar har ofta högre räntekänslighet då de tenderar att vara högre belånade.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten fördelat per kv *bostadsrätt och hyresrätt*. Nyckeltalet visar den årliga energikostnaden i föreningen i förhållande till sin storlek. Normal energiförbrukning är ca 200kr/kvm men påverkas bland annat av energipriser, byggnadens konstruktion och huruvida föreningen betalar för medlemmarnas energikostnader eller ej.

Årsavgifternas andel av alla rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Rörelseintäkt som går till räntor: Alla räntor dividerat med alla rörelseintäkter. Nyckeltalet kan ge en förklaring till stora förändringar i föreningens resultat och sparande. År då föreningen har rörliga lån eller lån för omförhandling kan man ibland se stora skiftningar i räntekostnader vilket även påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat, likviditet och sparande.

Upplysning om förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Förändringar i eget kapital

| | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|------------------------------|------------------|---------------------|------------------|
| Vid årets början | 994 149 | - 8 546 201 | - 517 919 |
| Reservering underhållsfond | 331 383 | -331 383 | |
| F.g. års resultatdisposition | -28 856 | -489 064 | 517 919 |
| Årets resultat | | | -305 133 |
| Vid årets slut | 1 296 676 | - 9 366 648 | - 305 133 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel:

| | |
|----------------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | - 9 035 265 |
| Årets resultat | - 305 133 |
| Årets avsättning till yttre fond | - 331 383 |
| Summa över/underskott | - 9 671 781 |

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

| | |
|---|--------------------|
| lanspråktagande av fond för yttre underhåll | - 39 566 |
| Balanseras i ny räkning | - 9 632 215 |
| Totalt | - 9 671 781 |

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

| | Not | 2025 | 2024 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 1 395 593 | 1 350 704 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 97 855 | 17 476 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 493 448 | 1 368 180 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Fastighetskostnader | 4 | -807 332 | -820 392 |
| Administration och förvaltning | 5 | -102 300 | -71 944 |
| Personalkostnader | | 0 | 4 995 |
| Avskrivningar | | -606 611 | -585 197 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 516 243 | -1 472 538 |
| RÖRELSERESULTAT | | -22 795 | -104 358 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 1 792 | 13 033 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -284 130 | -426 594 |
| Summa finansiella poster | | -282 338 | -413 561 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -305 133 | -517 919 |
| RESULTAT FÖRE SKATT | | -305 133 | -517 919 |
| ÅRETS RESULTAT | | -305 133 | -517 919 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 31 236 854 | 31 822 043 |
| Inventarier, maskiner och installationer | 7 | 407 011 | 428 433 |
| Pågående projekt | 8 | 172 206 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 31 816 071 | 32 250 476 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | | 2 800 | 2 800 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 2 800 | 2 800 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 31 818 871 | 32 253 276 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 246 910 | 232 453 |
| Övriga fordringar | | 77 212 | 4 458 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9 | 214 920 | 103 314 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 539 042 | 340 225 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 350 558 | 608 336 |
| Summa kassa och bank | | 350 558 | 608 336 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 889 600 | 948 561 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 32 708 471 | 33 201 837 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|---------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 20 424 548 | 20 424 548 |
| Upplåtelseavgifter | | 6 946 064 | 6 946 064 |
| Kapitaltillskott | | 3 322 711 | 3 322 711 |
| Underhållsfond | | 1 296 676 | 994 149 |
| Summa bundet eget kapital | | 31 989 999 | 31 687 472 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -9 366 648 | -8 546 201 |
| Årets resultat | | -305 133 | -517 919 |
| Summa fritt eget kapital | | -9 671 781 | -9 064 120 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 22 318 218 | 22 623 352 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 10 , 11 | 6 291 250 | 2 500 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 6 291 250 | 2 500 000 |
| SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER | | 6 291 250 | 2 500 000 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 10 , 11 | 3 557 500 | 7 473 750 |
| Leverantörsskulder | | 49 571 | 125 647 |
| Övriga skulder | | 18 587 | 14 929 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12 | 473 345 | 464 159 |
| Summa kortfristiga skulder | | 4 099 003 | 8 078 485 |
| SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER | | 4 099 003 | 8 078 485 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 32 708 471 | 33 201 837 |

Kassaflödesanalys

| Not | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN | | |
| Rörelseresultat | -22 795 | -104 358 |
| Avskrivningar | 606 611 | 585 197 |
| Summa | 583 816 | 480 839 |
| Erhållen ränta | 3 268 | 11 557 |
| Erlagd ränta | -286 204 | -437 669 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 300 880 | 54 727 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Förändring av rörelsefordringar | -200 293 | -182 245 |
| Förändring av rörelseskulder | -61 159 | 250 807 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 39 428 | 123 289 |
| INVESTERINGSVERKSAMHETEN | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -172 206 | -171 107 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -172 206 | -171 107 |
| FINANSIERINGSVERKSAMHETEN | | |
| Amortering av låneskulder | -125 000 | -125 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -125 000 | -125 000 |
| Årets kassaflöde | -257 778 | -172 818 |
| Likvida medel vid årets början | 608 336 | 781 154 |
| Likvida medel vid årets slut | 350 558 | 608 336 |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp redovisas i kr om inget annat anges.

Underhåll och underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet baseras på underhållsplanen. Lanspråktagande föreslås i resultatdispositionen och beslutas av stämman.

Skulder hos kreditinstitut

Föreningen följer god redovisningssed och redovisar de lån som förfaller inom ett år från räkenskapsårets slut som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras ske under nästkommande räkenskapsår.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

| <i>Anläggningstillgång</i> | <i>Nyttjandeperiod (år)</i> |
|----------------------------|-----------------------------|
| Byggnader | 87 |
| Ombyggnationer | 87 |
| Balkonger | 30 |
| Fastinstallationer | 21 |
| Energioptimering | 20 |

Fastighetsskatt och fastighetsavgift

Fastigheten har fått nya taxeringsvärden för 2025. 2025 blir avgiften 1 724 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Lokaler beskattas med 1% av lokalernas taxeringsvärde.

Årsavgifter

I föreningens årsavgift ingår värme, vatten, avfallshantering och bredband. Medlemmarna har egna elavtal.

| Not 2. Nettoomsättning | 2025 | 2024 |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | | |
| Bostäder | 1 185 270 | 1 150 636 |
| Balkongavgifter | 5 400 | 5 400 |
| | 1 190 670 | 1 156 036 |
| Hysesintäkter | | |
| Lokaler | 90 883 | 89 475 |
| Övriga intäkter | | |
| Vidarefakturerade kostnader | 114 040 | 105 193 |
| Totalt nettoomsättning | 1 395 593 | 1 350 704 |

| Not 3. Övriga rörelseintäkter | 2025 | 2024 |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| Övriga rörelseintäkter | | |
| Ändrad fastighetsmoms * | 73 028 | 0 |
| Övriga ersättningar och intäkter | 4 719 | 2 050 |
| Gästlägenhet | 12 069 | 12 210 |
| Övriga intäkter | 8 039 | 3 216 |
| | 97 855 | 17 476 |
| Totalt övriga rörelseintäkter | 97 855 | 17 476 |

* Högsta förvaltningsdomstolen beslutade under 2025 att beräkningen för hur mycket moms en bostadsrättsförening får dra av på sina fakturor kan baseras på omsättning istället för yta. I och med detta beslut har styrelsen valt att korrigera tidigare momsdeklarationer och på så sätt även fått tillbaka tidigare inbetald moms från Skatteverket.

| Not 4. Fastighetskostnader | 2025 | 2024 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Taxebundna kostnader | | |
| El | 80 180 | 83 605 |
| Uppvärmning | 189 128 | 196 311 |
| Vatten och avlopp | 79 648 | 68 591 |
| Avfallshantering * | 47 802 | 66 996 |
| | 396 758 | 415 503 |
| Övriga driftkostnader | | |
| Fastighetskötsel | 41 443 | 47 706 |
| Fastighetsstäd ** | 78 770 | 38 745 |
| Grundavtal hiss | 15 425 | 12 761 |
| Bredband/kabel-TV | 72 670 | 71 836 |
| Övriga serviceavtal | 24 117 | 25 674 |
| Fastighetsförsäkring | 57 849 | 53 664 |
| Fastighetsavgift/fastighetskatt | 50 490 | 47 340 |
| | 340 765 | 297 726 |
| Reparationer | | |
| Invändigt | 0 | 14 956 |
| Installationer och teknik | 30 242 | 63 352 |
| | 30 242 | 78 308 |
| Planerat underhåll | | |
| Fönster och dörrar | 39 566 | 0 |
| Installationer och teknik | 0 | 28 856 |
| | 39 566 | 28 856 |
| Totalt fastighetskostnader | 807 332 | 820 392 |

* Faktisk kostnad 2025 är ca 70 tkr. -22 tkr tillhör januari - juni 2024 där kostnaden aldrig fakturerats föreningen.

** 40 113 kr av 2025s belopp avser städ av gemensam tvättstuga.

| Not 5. Administration och förvaltning | 2025 | 2024 |
|--|----------------|---------------|
| Förvaltning | | |
| Ekonomisk förvaltning | 60 178 | 47 781 |
| Administration | | |
| Bankkostnader | 1 550 | 3 100 |
| Övriga administrativa kostnader | 35 173 | 12 321 |
| | 36 723 | 15 421 |
| Övriga kostnader | | |
| Förbrukningsinventarier och material | 5 399 | 7 746 |
| Övriga externa kostnader | 0 | 996 |
| | 5 399 | 8 742 |
| Totalt administration och förvaltning | 102 300 | 71 944 |

| Not 6. Byggnader och mark | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | | |
| Byggnader | 33 615 107 | 33 615 107 |
| Mark | 5 465 500 | 5 465 500 |
| Utgående anskaffningsvärden | 39 080 607 | 39 080 607 |
| Ingående avskrivningar | | |
| Byggnader | - 7 258 564 | - 6 673 367 |
| Årets avskrivningar | - 585 189 | - 585 197 |
| Utgående avskrivningar | -7 843 753 | -7 258 564 |
| Utgående redovisat värde | 31 236 854 | 31 822 043 |
| Taxeringsvärden | | |
| Taxeringsvärde byggnader | 25 487 000 | 24 199 000 |
| Taxeringsvärde mark | 24 852 000 | 33 260 000 |
| | 50 339 000 | 57 459 000 |
| Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| Bostäder | 49 600 000 | 56 800 000 |
| Lokaler | 739 000 | 659 000 |
| | 50 339 000 | 57 459 000 |
| Not 7. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Ingående anskaffningsvärden | 428 433 | 257 326 |
| Inköp | 0 | 171 107 |
| Utgående anskaffningsvärden | 428 433 | 428 433 |
| Akkumulerade avskrivningar | | |
| Årets avskrivningar | - 21 422 | 0 |
| Utgående avskrivningar | - 21 422 | 0 |
| Utgående redovisat värde | 407 011 | 428 433 |
| Not 8. Pågående nyanläggningar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Årets investering - Renovering vädringsbalkonger | 172 206 | 0 |
| Utgående anskaffningsvärden | 172 206 | 0 |
| Utgående redovisat värde | 172 206 | 0 |
| Not 9. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Upplupna räntor | 0 | 1 476 |
| Intäkt gästlägenhet och vidarefakturerering tvättstuga | 114 824 | 0 |
| Försäkringspremie | 55 499 | 57 849 |
| Ekonomisk förvaltning | 11 570 | 11 246 |
| Bredband, TV | 17 809 | 17 811 |
| Lås, larm | 11 902 | 11 753 |
| Övriga förutbetalda kostnader | 3 316 | 3 179 |
| Summa | 214 920 | 103 314 |

Not 10. Skulder till kreditinstitut

| | Villkors- ändringsdag | Räntesats 2025-12-31 | Belopp 2025-12-31 | Belopp 2024-12-31 |
|--|--------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|
| Nordea 15829 | 2027-01-20 | 3,070 % | 1 756 250 | 1 821 250 |
| Nordea 94430 | 2026-11-18 | 2,755 % | 2 500 000 | 2 500 000 |
| Nordea 96330 | 2028-12-20 | 3,070 % | 4 650 000 | 4 700 000 |
| Nordea 11424 | 2026-03-07 | 2,400 % | 942 500 | 952 500 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | | 9 848 750 | 9 973 750 |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | | -3 557 500 | -7 473 750 |
| | | | 6 291 250 | 2 500 000 |

Not 11. Ställda säkerheter

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 13 887 500 | 13 887 500 |
| Summa: | 13 887 500 | 13 887 500 |

Not 12. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader | 21 803 | 23 877 |
| Förutbetalda hyres- och årsavgifter | 343 896 | 327 963 |
| Upplupna avtalskostnader | 107 646 | 109 745 |
| Övriga upplupna kostnader | 0 | 2 574 |
| Summa | 473 345 | 464 159 |

Not 13. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgiften höjdes med 5% inför 2026.

Lån 11424 har under mars 2026 bundits om fram till 2027-03-10 med en ränta på 2,47%.

Underskrifter

Göteborg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-28

Vigleik Bolneset
Ordförande

Emma Falk
Ledamot

Elisabet Pekonen
Ledamot

Mathias Strinäs
Ledamot

Lisa Wadell
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Annelie Thorén
Intern revisor

Revisionsberättelse 2025

Till föreningsstämman i Brf Heden 30:13 med organisationsnummer 769605-8275.

Styrelsens ansvar

Styrelsen ansvarar för att föreningens stadgar följs, att föreningen har ett tillfredsställande försäkringsskydd samt upprättande av underhållsplan. Styrelsens förvaltning har till uppgift att säkerställa att nödvändiga beslut fattas och att genomföra de fattade besluten. Att verifikationer finns samt att dessa bokförs korrekt och stämmer överens med verkligheten. Budgetuppföljning ska genomföras och årsredovisning upprättas innehållande balans- och resultaträkning med verksamhetsberättelse. Årsredovisningen ska ge en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och följa god redovisningssed. 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

Revision

Jag har granskat den löpande bokföringen, årsredovisningen samt protokoll från styrelsens sammanträden, avseende verksamhetsåret 2025-01-01 – 2025-12-31, för Brf Heden 30:13. Enligt min uppfattning är dessa i god ordning. Intäkter och utgifter är styrkta med verifikationer samt tilläggsinformation i förekommande fall. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025. Avseende förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt (enligt bokförda protokoll) finns inte anledning till anmärkning enligt mig. Min bedömning är att styrelsen bevakar medlemmarnas intresse på ett ansvarsfullt och professionellt sätt.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat och balansräkningen samt beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den dag som framgår av elektronisk signatur

Annelie Thoren
Föreningsrevisor

Följande handlingar har undertecknats den 9 maj 2026



Brf Heden ÅR25+RB.pdf

(617123 byte)
SHA-512: 0345c9f5ee47365db61adc1216f17c18792d4
5d965c7ca2ca07488172ff87a1ab7a8d8160263631f7ef
2f18ec5311bb5e83f8ac374a31c60b53d4645c9604759

Underskrifter

2026-05-07 16:48:05 (CET)



Ella Elisabet Pekonen

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-08 09:17:22 (CET)



Emma Falk

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-08 17:28:14 (CET)



Lisa Wadell

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-08 12:56:18 (CET)



Mathias Eino Strinäs

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-06 15:54:17 (CET)



Vigeik Bolneset

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-09 09:05:48 (CET)



Annelie Thorén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Underteckandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

e310388a2a622aceb47bc7accd7b4fc0c95a82c3e1f1f8df182a42b8b4022ed3e0366b6dd46138af00b2d85532877ec611d3a5f64af6521776f89baf50f485f7



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.