



Välkommen till årsredovisningen för Brf Häggen 17:10

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
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 2001-11-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-03-28 och nuvarande stadgar registrerades 2012-09-12 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
Vasastaden 17:10	2004	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Göteborg

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2005.

Föreningen har 18 bostadsrätter om totalt 2 121 kvm, 2 garageplatser om 30 kvm och 2 lokaler om 180 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 331 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mats Håkan Henmyr	Ordförande
Marcus Pettersson	Styrelseledamot
Jan Robert Malmros	Styrelseledamot
Per Johan Hugo Wallén	Styrelseledamot
Tomas Stojanoski	Styrelseledamot
Rickard Hedin	Styrelseledamot
Sara Ingela Rebecka Thorsvret	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening

Revisorer

Revisorsringen Sverige AB Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har en höjning av avgifterna gjorts med 5% för att hålla en sund ekonomi i balans. Lånen undantaget ca 7,5 mkr har haft 3 månaders bindningstid. Lånet på cirka 7,5 mkr omsattes från bunden ränta på cirka 1,04% till 3 månaders bindningstid. Samtliga lån kommer att placeras under 2026.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-04-01 med 5%.

Övriga uppgifter

Föreningen har under verksamhetsåret förändrat redovisningarna till regelverket K3. Förändringen påverkar bland annat hur avskrivningar sker, samt hur investeringar i fastigheten redovisas. I samband med detta har SBC bistått styrelsen med att bedöma livslängd på de komponenter som ingår i fastigheten och därigenom fastställt ett underlag för avskrivning som bättre speglar teknisk livslängd på dessa olika delar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 29 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 30 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 868 697	1 850 411	1 738 077	1 608 142
Resultat efter fin. poster	76 145	13 922	-32 046	409 716
Soliditet (%)	39	39	39	39
Yttre fond	1 663 029	1 503 067	1 003 899	281 466
Taxeringsvärde	90 643 000	99 968 000	99 968 000	99 968 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	726	721	677	647
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,4	81,1	82,1	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 068	9 168	9 293	9 368
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 251	8 342	8 566	8 365
Sparande / kvm totalyta, kr	165	89	90	260
Elkostnad / kvm totalyta, kr	10	10	11	13
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	114	136	111	81
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	40	37	32	22
Energikostnad / kvm totalyta, kr	165	183	154	116
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,93	3,24	1,98	1,15
Räntekänslighet (%)	12,49	12,72	13,72	-

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

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	15 423 186	-	-	15 423 186
Upplåtelseavgifter	237 219	-	-	237 219
Fond, yttre underhåll	1 503 067	-11 038	171 000	1 663 029
Balanserat resultat	-4 532 976	24 960	-171 000	-4 679 017
Årets resultat	13 922	-13 922	76 145	76 145
Eget kapital	12 644 417	0	76 145	12 720 562

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 508 017
Årets resultat	76 145
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-171 000
Totalt	-4 602 872

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-4 602 872

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	1 868 698	1 850 411
Övriga rörelseintäkter	3	-22 088	36 243
Summa rörelseintäkter		1 846 610	1 886 653
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-950 536	-875 863
Övriga externa kostnader	9	-143 027	-193 508
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-309 552	-183 132
Summa rörelsekostnader		-1 403 115	-1 252 503
RÖRELSERESULTAT		443 495	634 151
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 818	16 925
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-374 168	-637 154
Summa finansiella poster		-367 350	-620 229
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		76 145	13 922
ÅRETS RESULTAT		76 145	13 922

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	31 131 105	31 320 742
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		31 131 105	31 320 742
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		31 131 105	31 320 742
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		44 056	7 286
Övriga fordringar	13	1 062 749	1 110 125
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	56 805	56 283
Summa kortfristiga fordringar		1 163 610	1 173 694
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 622	3 643
Summa kassa och bank		5 622	3 643
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 169 232	1 177 337
SUMMA TILLGÅNGAR		32 300 337	32 498 079

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 660 405	15 660 405
Fond för yttre underhåll		1 663 029	1 503 067
Summa bundet eget kapital		17 323 434	17 163 472
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 679 017	-4 532 976
Årets resultat		76 145	13 922
Summa ansamlad förlust		-4 602 872	-4 519 055
SUMMA EGET KAPITAL		12 720 562	12 644 417
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	19 234 220	19 445 780
Leverantörsskulder		84 836	109 532
Skatteskulder		0	7 977
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	260 719	290 373
Summa kortfristiga skulder		19 579 775	19 853 662
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 300 337	32 498 079

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	443 495	634 151
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	309 552	183 132
	753 047	817 283
Erhållen ränta	6 818	16 925
Erlagd ränta	-419 400	-759 935
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	340 465	74 273
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-38 154	-16 609
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-17 095	75 997
Kassaflöde från den löpande verksamheten	285 216	133 661
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-119 915	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-119 915	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-211 560	-264 450
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-211 560	-264 450
ÅRETS KASSAFLÖDE	-46 259	-130 789
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 107 005	1 237 794
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 060 746	1 107 005

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Häggen 17:10 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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:

Stomme och grund	0,84 %
Yttertak	4,21 %
Fasader	4,21 %
Balkonger	4,21 %
Fönster	2,10 %
Stamledningar VA	4,21 - 5,00 %
Stamledningar Värme	2,41 %
Styr & övervakning	4,21 %
El	2,81 %
Hissar	4,21 %

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 1 724 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	1 539 660	1 479 245
Hysesintäkter lokaler	250 284	246 396
Hysesintäkter garage	41 256	40 611
Hysesintäkter p-plats	0	1 200
Deb. fastighetsskatt	23 040	18 564
Bredband	0	49 888
Uppvärmning	7 500	7 500
Nycklar/lås vidarefakturering	0	2 331
Påminnelseavgift	780	180
Pantsättningsavgift	1 176	2 865
Överlåtelseavgift	4 410	1 433
Administrativ avgift	588	196
Öres- och kronutjämning	4	2
Summa	1 868 698	1 850 411

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	1 044	1 044
Försäkringsersättning	-28 301	28 301
Återbäring försäkringsbolag	5 169	6 898
Summa	-22 088	36 243

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	26 863	0
Fastighetsskötsel utöver avtal	3 881	2 288
Larm och bevakning	2 340	2 340
Städning enligt avtal	42 979	0
Städning utöver avtal	11 250	0
Sotning	0	9 998
Hissbesiktning	2 180	2 110
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	12 500	0
Brandskydd	4 162	3 183
Gårdkostnader	99	1 164
Snöröjning/sandning	5 396	5 616
Serviceavtal	29 684	12 355
Serviceavtal, hissar	2 453	0
Förbrukningsmaterial	3 047	4 778
Summa	146 834	43 832

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	31 323	0
Tvättstuga	58 782	5 628
Dörrar och lås/porttele	5 369	20 759
VVS	19 856	46 193
Ventilation	12 161	26 243
Elinstallationer	4 968	1 269
Hissar	60 714	7 121
Balkonger/altaner	0	8 413
Mark/gård/utemiljö	0	650
Vattenskada	0	54 501
Skador/klotter/skadegörelse	8 675	1 300
Summa	201 848	172 077

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	11 038
Summa	0	11 038

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	24 300	23 491
Uppvärmning	265 661	316 864
Vatten	94 019	85 548
Sophämtning/renhållning	60 162	57 196
Summa	444 142	483 099

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	50 326	48 784
Kabel-TV	6 429	1 928
Bredband	43 495	56 085
Fastighetsskatt	57 462	59 020
Summa	157 712	165 817

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 107	0
Tele- och datakommunikation	19 469	13 720
Inkassokostnader	2 313	1 035
Revisionsarvoden extern revisor	22 000	16 250
Styrelseomkostnader	4 474	8 937
Fritids och trivselkostnader	2 521	739
Föreningskostnader	488	1 488
Förvaltningsarvode enl avtal	69 159	132 886
Överlåtelsekostnad	2 058	2 006
Pantsättningskostnad	5 881	4 300
Administration	8 978	6 897
Konsultkostnader	0	5 250
Bostadsrätterna Sverige	4 580	0
Summa	143 027	193 508

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	373 178	634 396
Ränta checkräkning	0	5
Dröjsmålsränta	990	2 498
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	255
Summa	374 168	637 154

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	34 632 254	34 632 254
Årets inköp	119 915	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	34 752 169	34 632 254
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 311 512	-3 128 380
Årets avskrivning	-309 552	-183 132
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 621 064	-3 311 512
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	31 131 105	31 320 742
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>13 677 481</i>	<i>13 677 481</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	55 635 000	50 860 000
Taxeringsvärde mark	35 008 000	49 108 000
Summa	90 643 000	99 968 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	105 129	105 129
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	105 129	105 129
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-105 129	-105 129
Utgående ackumulerad avskrivning	-105 129	-105 129
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	6 325	6 763
Skattefordringar	1 300	0
Transaktionskonto	192 989	144 030
Borgo räntekonto	862 135	959 333
Summa	1 062 749	1 110 125

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	45 884	12 608
Förutbet försäkr premier	8 481	7 926
Förutbet kabel-TV	1 071	1 072
Förutbet bredband	1 369	6 376
Upplupna intäkter	0	28 301
Summa	56 805	56 283

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	2026-11-28	2,38 %	3 795 000	3 905 000
SEB	2026-05-28	2,34 %	4 500 000	4 500 000
SEB	2026-08-28	2,39 %	350 830	360 390
SEB	2026-08-28	2,39 %	3 519 000	3 611 000
SEB	2026-12-28	1,01 %	7 069 390	7 069 390
Summa			19 234 220	19 445 780
Varav kortfristig del			19 234 220	19 445 780

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 176 420 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	10 618	173
Uppl kostn el	2 128	2 310
Uppl kostnad Värme	33 305	35 131
Uppl kostn räntor	14 361	59 593
Uppl kostn vatten	15 048	18 113
Uppl kostnad Sophämtning	5 713	8 832
Förutbet hyror/avgifter	161 546	150 221
Beräkn arvode revision	18 000	16 000
Summa	260 719	290 373

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	20 980 000	20 980 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-07.

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

Göteborg

Marcus Pettersson
Styrelseledamot

Mats Håkan Henmyr
Ordförande

Per Johan Hugo Wallén
Styrelseledamot

Rickard Hedin
Styrelseledamot

Tomas Stojanoski
Styrelseledamot

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

Revisorsringen Sverige AB
Simon Andersson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.05.2026 16:14

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 08.05.2026 09:59

DOCUMENT ID:

B1nx_zoRbl

ENVELOPE ID:

SJnl_zs0bg-B1nx_zoRbl

DOCUMENT NAME:

Brf Häggen 17:10, 769607-7838 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

19 pages

SHA-512:

3baac5c13322456f2348ef645d16e6ec353861fc40d47a
169f21ae935e6f458bcd94992812eb381d2d28475726d0
743324718e3396c70cc922236c453b812cf4

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. TOMAS STOJANOSKI tomas.stojanovski@intus urg.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 10:41 08.05.2026 10:00	eID Low	Swedish BankID IP: 213.50.54.90
2. Per Johan Hugo Wallén hugo.wallén73@gmail.co m	 Signed Authenticated	08.05.2026 16:07 08.05.2026 15:57	eID Low	Swedish BankID IP: 192.71.14.200
3. MATS HÅKAN HENMYR hakan@rubecula.onmicro soft.com	 Signed Authenticated	10.05.2026 17:33 08.05.2026 10:02	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.180.45
4. OLOF MARCUS CHRISTO FFER PETTERSSON marcus.pettersson@glitte rtind.se	 Signed Authenticated	13.05.2026 13:12 13.05.2026 11:47	eID Low	Swedish BankID IP: 193.203.13.93
5. Rickard Hedin rickardhedin@live.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 14:12 13.05.2026 14:08	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.89.106
6. Hans Bo Mikael Simon An dersson simon@revisorsringen.se	 Signed Authenticated	13.05.2026 16:14 13.05.2026 16:14	eID Low	Swedish BankID IP: 91.195.154.82

* 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 Häggen 17:10

Brf Häggen 17:10

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Häggen 17:10 för räkenskapsåret 2025. Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 de 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. De 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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen.

Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Häggen 17:10 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 tryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättnings-skyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg, datum enligt digital signering

Revisorsringen Sverige AB

Simon Andersson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.05.2026 16:13

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 08.05.2026 09:59

DOCUMENT ID:

SyWhxuMsRWI

ENVELOPE ID:

SJlhlUGsRZx-SyWhxuMsRWI

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Häggen 17.10.pdf

2 pages

SHA-512:

1c028005ad5577fc5c83447dc062def15a57747e26b614
6010bac93920a64a6316fdd230934525890e993734808
399957ab9bbf01b246737bc4733e724aa933e

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Bo Mikael Simon Andersson	Signed	13.05.2026 16:13	eID	Swedish BankID
simon@revisorsringen.se	Authenticated	13.05.2026 16:13	Low	IP: 91.195.154.82

* 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