



Välkommen till årsredovisningen för Brf Hejderidaren 4

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
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-12-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1980-12-05 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-21 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
OLIVEDAL 3:4	1980	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1980.

Föreningen har 31 bostadsrätter om totalt 3 091 kvm och 4 lokaler om 286 kvm.

Styrelsens sammansättning

Henrik Lindholm	Ordförande
Jacob Bergqvist	Styrelseledamot
Jacob Hallberg	Styrelseledamot
Malin Dahlbom	Styrelseledamot
Mozhgan Ervast	Styrelseledamot
Lars Stenström	Suppleant

Valberedning

Lars Stenström (sammankallande)
Marita Gustavsson

Firmateckning

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

Revisorer

Heléne Öqvist Revisor

Bengt Ervast Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048.

Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Utförda historiska underhåll

- | | |
|------------------|--|
| 1982 | ● Elstambyte
Rörstambyte
Omputsning av fasad
Nyinstallation hiss |
| 1997 | ● Renovering av balkonger |
| 2002 | ● Omläggning av tak - Avser 1/3 av taket. Övriga taket 1982. |
| 2003 | ● Hissrenovering - Avser hissen i A-uppgången.
Målningsarbeten - Av brandväggen mot Nordhemsgatan 39 samt torn. |
| 2004 | ● Vattenmätare i butiker - VV och KV i butiker med servering.
Stensättning av innergården.
Uppgradering av gasservis - Byte till naturgas.
Ny ytterbelysning på innergården |
| 2007 | ● Renovering förrådsutrymme - Förrådsutrymme bottenplan C-uppgång
Renovering 2 st takterasser i B-uppgången |
| 2008 | ● Ny gårdsterass med belysning
Ny takpapp gårdshus |
| 2009 | ● OVK - Ventilationskontroll genomförd i hela fastigheten |
| 2009-2010 | ● Besiktning av elinstallationer och ventilation i samtliga hyreslokaler
Renovering av cafélokal pga fuktskada och eftersatt underhåll |
| 2010 | ● Målningsarbeten - Trapphus A, B och C-uppgång, Entré Nordhemsgatan
Inbrottsskydd - Inbrottsskydd A-källare |

- 2010** ● Elementbesiktning/Justering - Hela fastigheten
- 2011** ● Reparation Hiss A - Innerdörr, ljusridå, dörrlod & belysning
Inbrottsskydd - C-källare, C-vind
- 2012** ● Slammsugning gårdsbrunn - Yttergård
Ny takfläkt - A-uppgång
- 2013** ● Utökad återvinning
Ombyggnad soprum
Nytt golv pizzeria
- 2014** ● Tvättning av takrännor & balkonger
Byte av ytterportar
- 2015** ● VVS-kontroll
Renovering av golv och väggar i lokal
Nya gårdsdörrar
Underhållsmålning del av tak
- 2016** ● OVK-besiktning - Utförd feb-mars 2016
Elektriska lås ytterdörrar - Utförd jan-feb 2016
- 2017** ● Åtgärdat brister för hiss i A-uppgången - Efter besiktningsanmärkningar
Omputsning källare
Renovering butik - Fuktskadad vägg mot sushirestaurangen åtgärdat
- 2018** ● Brandskydd C-uppgången - Utfört 2018:Q1
- 2019** ● Byte av tre takfläktar - Efter påpekande om buller från Gbg Stad
- 2021** ● Åtgärder mot fukt i samband med byte av lokalhyresgäst - Saldoredo har påbörjat renovering och inredning av hyrd lokal. Innan detta har kunnat påbörjas behövde brf åtgärda ett golv och inträngande fukt.
Byte av en tvättmaskin
Byte av synlig del av avloppsstam i hyreslokal - Saldoredos lokal
Åtgärdat vattenläckage i wc-rum i en hyreslokal - Sushirestaurangen
Byte av resterande fyra takfläktar - Sedan 2019 är nu samtliga takfläktar utbytta.
Renovering av hiss i B-uppgången
Renovering av tak, A- & B-uppgångarna - Ny plåt och underliggande åtgärder
Underhållsmålning av tak över C-uppgången
Murningsarbete för att åtgärda tidigare bristfälligt lagade skorstenar
- 2021-2022** ● Renovering av fasad mot innergård - Byte av hängrännor, stuprör, fönsterbleck och övriga plåtdetaljer. Ny puts på fasaden och målning. Mur mot grannfastigheten renoverad.
- 2022** ● Nytt dörrparti och nya fönsterkarmar för kontorslokal
Reparation av vattenskada som berört tre lgh

- 2022** ● Slamsugning av dagvattenbrunn
Byte av torktumlare
- 2023** ● Byte av tidur för styrning av frånluftsventilation
Åtgärder i lägenhet efter vattenskada / regnvatten
Förbättrad ventilation i A-uppgången
- 2024** ● Ny cirkulationspump varmvatten
Ny dörrautomatik - Porten mot Nordhemsgatan
Byte av synlig del av avloppsstam i rum för elcentral
Installation av fiber för bredbandsanslutning till Internet
Ombyggnation av röklucka till elektrisk utlösning i A-uppgången
Åtgärdat nedsjunken stensättning vid ett av trapphusen
- 2025** ● Ny huvudelcentral
Åtgärder i en lägenhet efter stopp i avloppet. Spolning, filmning, relining ca 3 m.
Kompletterande stensättning av äldre plantering

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

En dom i Högsta förvaltningsdomstolen under sommaren 2025 innebär att föreningen får större momsavdrag. Med hjälp av vår förvaltare har föreningen sökt retroaktiv återbetalning av moms för kalenderåren 2019-2024. Föreningen hade under denna tid stora kostnader för bland annat tak- och fasadrenovering. Det nya sättet att beräkna moms grundas på våra hyresgästers omsättning, istället för, som tidigare, hur många kvadratmeter yta de hyr av oss. Föreningen har fått nästan 700.000:- tillbaka. Den nya beräkningsmodellen innebär att föreningens ekonomi ytterligare stärks genom att vi får göra sannolikt större momsavdrag också för 2025 och i framtiden.

Förändringar i avtal

Den städfirma vi har anlitat i många år har blivit uppköpt. Vi har tecknat ett motsvarande avtal med den nya ägaren. Städning kommer att ske på samma sätt och av samma personal som tidigare.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 45 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 48 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 220 298	2 215 603	2 181 384	2 077 522
Resultat efter fin. poster	790 569	132 950	171 472	-452 597
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	477 143	331 131	217 544	217 544
Taxeringsvärde	96 047 000	108 772 000	108 772 000	108 772 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	421	420	420	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	43,8	58,4	59,2	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 042	5 082	5 123	5 163
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 615	4 652	4 689	4 726
Sparande / kvm totalyta, kr	335	110	117	174
Elkostnad / kvm totalyta, kr	10	12	13	19
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	104	134	106	98
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	34	36	30	27
Energikostnad / kvm totalyta, kr	148	182	149	144
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,49	2,60	2,77	-
Räntekänslighet (%)	11,96	12,09	12,18	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	879 409	-	-	879 409
Upplåtelseavgifter	71 389	-	-	71 389
Fond, yttre underhåll	331 131	-46 082	192 094	477 143
Balanserat resultat	-4 329 274	179 032	-192 094	-4 342 336
Årets resultat	132 950	-132 950	790 569	790 569
Eget kapital	-2 914 395	0	790 569	-2 123 826

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 150 242
Årets resultat	790 569
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-192 094
Totalt	-3 551 767

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	51 146
Balanseras i ny räkning	-3 500 621

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	2 220 297	2 215 603
Övriga rörelseintäkter	3	756 585	9 908
Summa rörelseintäkter		2 976 882	2 225 511
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 259 028	-1 365 489
Övriga externa kostnader	9	-143 634	-167 626
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-290 736	-147 644
Övriga rörelsekostnader		-143 705	0
Summa rörelsekostnader		-1 837 103	-1 680 760
RÖRELSERESULTAT		1 139 780	544 751
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		36 288	294
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-385 498	-412 096
Summa finansiella poster		-349 210	-411 802
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		790 569	132 950
ÅRETS RESULTAT		790 569	132 950

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	11 919 847	12 159 223
Maskiner och inventarier	12	171 230	222 590
Summa materiella anläggningstillgångar		12 091 076	12 381 812
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 091 076	12 381 812
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	-22 027
Övriga fordringar	13	2 076 484	1 153 263
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	96 436	88 452
Summa kortfristiga fordringar		2 172 920	1 219 688
Kassa och bank			
Kassa och bank		313	313
Summa kassa och bank		313	313
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 173 232	1 220 000
SUMMA TILLGÅNGAR		14 264 309	13 601 813

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		950 798	950 798
Fond för yttre underhåll		477 143	331 131
Summa bundet eget kapital		1 427 941	1 281 929
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 342 336	-4 329 274
Årets resultat		790 569	132 950
Summa ansamlad förlust		-3 551 767	-4 196 324
SUMMA EGET KAPITAL		-2 123 826	-2 914 395
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	7 158 590	0
Övriga långfristiga skulder		48 168	0
Summa långfristiga skulder		7 206 758	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	8 425 340	15 709 270
Leverantörsskulder		160 307	111 496
Skatteskulder		0	13 469
Övriga kortfristiga skulder		288 793	387 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	306 937	294 973
Summa kortfristiga skulder		9 181 377	16 516 208
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 264 309	13 601 813

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 139 780	544 751
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	290 736	147 644
	1 430 516	692 396
Erhållen ränta	36 288	294
Erlagd ränta	-383 381	-455 687
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 083 422	237 003
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-69 986	-48 996
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-53 018	88 763
Kassaflöde från den löpande verksamheten	960 417	276 770
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-256 830
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-256 830
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-125 340	-125 340
Depositioner	48 168	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-77 172	-125 340
ÅRETS KASSAFLÖDE	883 245	-105 400
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 113 372	1 218 772
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 996 617	1 113 372

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Hejderidaren 4 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.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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	0,98 %
Yttertak	1,33 %
Fasader	2,04 %
Balkonger	7,33 %
Fönster	3,66 %
Stamledningar VA	3,66 %
Stamledningar Värme	2,44 %
Ventilation	2,93 %
El	2,44 %
Hissar	2,44 %
Installationer	20,00 %

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 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	1 299 552	1 299 552
Årsavgifter övriga objekt	3 000	0
Hysesintäkter lokaler, moms	820 401	804 310
Deb. fastighetsskatt, moms	56 851	69 360
Vatten, moms	31 260	31 260
Påminnelseavgift	60	0
Pantsättningsavgift	5 880	4 011
Överlåtelseavgift	257	4 179
Administrativ avgift, moms	0	147
Administrativ avgift	588	392
Andrahandsuthyrning	2 450	2 390
Öres- och kronutjämning	-2	2
Summa	2 220 297	2 215 603

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	31 000	6 000
Återbäring försäkringsbolag	7 059	3 908
Återvunnen moms	718 526	0
Summa	756 585	9 908

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	8 516
Larm och bevakning	1 435	0
Städning enligt avtal	105 658	109 865
Städning utöver avtal	6 426	14 120
Sotning	23 667	21 146
Besiktningar	0	9 217
Hissbesiktning	4 161	4 314
Brandskydd	14 023	24 312
Gårdkostnader	6 094	11 701
Gemensamma utrymmen	2 507	2 477
Sophantering	3 065	0
Snöröjning/sandning	8 838	19 355
Serviceavtal	3 285	0
Serviceavtal, hissar	4 945	0
Förbrukningsmaterial	4 010	1 859
Summa	188 114	226 881

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	249
Tvättstuga	502	52 597
Dörrar och lås/porttele	7 209	6 451
VVS	73 503	26 825
Ventilation	4 286	0
Elinstallationer	1 927	7 373
Tele/TV/bredband/porttelefon	3 473	0
Hissar	20 547	40 020
Balkonger/altaner	9 295	15 000
Mark/gård/utemiljö	19 701	11 982
Skador/klotter/skadegörelse	4 485	0
Summa	144 929	160 497

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Dörrar och lås	0	46 082
Elinstallationer	51 146	0
Summa	51 146	46 082

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	35 011	40 684
Uppvärmning	350 642	453 034
Vatten	114 039	120 186
Sophämtning/renhållning	103 509	53 987
Grovsopor	0	43 766
Summa	603 201	711 656

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	75 276	18 432
Kabel-TV	25 506	26 291
Bredband	66 942	57 399
Fastighetsskatt	103 914	118 250
Summa	271 638	220 373

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	678	1 424
Tele- och datakommunikation	746	13 790
Inkassokostnader	1 067	1 125
Styrelseomkostnader	15 414	28 066
Fritids och trivselkostnader	10 794	6 624
Föreningskostnader	15 499	19 359
Förvaltningsarvode enl avtal	69 258	71 468
Överlåtelsekostnad	0	5 984
Pantsättningskostnad	8 242	5 976
Administration	1 917	6 361
Konsultkostnader	13 933	6 759
Tidningar och facklitteratur	526	689
Bostadsrätterna Sverige	5 560	0
Summa	143 634	167 626

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	389 932	409 324
Dröjsmålsränta	9	267
Kostnadsränta skatter och avgifter	-4 443	2 505
Summa	385 498	412 096

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	16 131 933	16 131 933
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	16 131 933	16 131 933
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 972 710	-3 859 306
Årets avskrivning	-239 376	-113 404
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 212 086	-3 972 710
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	11 919 847	12 159 223
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 266 667</i>	<i>1 266 667</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	50 744 000	47 400 000
Taxeringsvärde mark	45 303 000	61 372 000
Summa	96 047 000	108 772 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	347 044	90 214
Årets inköp	0	256 830
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	347 044	347 044
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-124 454	-90 214
Årets avskrivning	-51 360	-34 240
Utgående ackumulerad avskrivning	-175 814	-124 454
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	171 230	222 590

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	59 257	33 321
Skattefordringar	14 039	0
Övriga kortfristiga fordringar	6 883	6 883
Transaktionskonto	942 493	1 113 059
Borgo räntekonto	1 053 812	0
Summa	2 076 484	1 153 263

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	18 663	0
Förutbet försäkr premier	59 954	55 290
Förutbet kabel-TV	6 790	6 566
Förutbet bredband	11 029	11 630
Upplupna intäkter	0	14 966
Summa	96 436	88 452

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2026-10-15	2,34 %	3 840 000	3 880 000
Nordea	2027-10-20	2,55 %	2 943 930	3 029 270
Nordea	2026-03-30	2,83 %	4 500 000	4 500 000
Nordea Hypotek AB	2028-05-17	2,90 %	4 300 000	4 300 000
Summa			15 583 930	15 709 270
Varav kortfristig del			8 425 340	15 709 270

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 957 230 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	236	234
Uppl kostn el	3 249	3 340
Uppl kostnad Värme	47 582	50 007
Uppl kostn räntor	51 039	48 922
Uppl kostn vatten	10 211	15 080
Uppl kostnad Sophämtning	8 821	9 417
Förutbet hyror/avgifter	185 799	167 973
Summa	306 937	294 973

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	17 189 000	17 189 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-02.

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

Göteborg

Henrik Lindholm
Ordförande

Jacob Bergqvist
Styrelseledamot

Jacob Hallberg
Styrelseledamot

Malin Dahlbom
Styrelseledamot

Mozhgan Erwast
Styrelseledamot

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

Heléne Öqvist
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.04.2026 10:31

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 06.04.2026 18:03

DOCUMENT ID:

HyR8YLW3bl

ENVELOPE ID:

r1R8YUZ2Wg-HyR8YLW3bl

DOCUMENT NAME:

Brf Hejderidaren 4, 716408-5750 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

1e9b736dd7fdee409acd99c4382ece9eabb198171eb85f
cbbbe89264cc873f5c43c48b72cd49b35dff1e89031e13
3505d3e5aa7d7ca1c855cb6bdf7b023cd6e5

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. HENRIK LINDHOLM henrik.lindholm.70@gmail.com	 Signed Authenticated	06.04.2026 18:06 06.04.2026 18:04	eID Low	Swedish BankID IP: 45.144.117.204
2. Gustav Jacob Bergqvist jacob.bergqvist@hotmail.com	 Signed Authenticated	06.04.2026 18:07 06.04.2026 18:07	eID Low	Swedish BankID IP: 45.144.117.209
3. Mozhgan Erwast moshierwast3@gmail.com	 Signed Authenticated	06.04.2026 18:13 06.04.2026 18:11	eID Low	Swedish BankID IP: 45.144.117.198
4. Bengt Jacob Hallberg jacob@alhemfast.se	 Signed Authenticated	06.04.2026 18:24 06.04.2026 18:16	eID Low	Swedish BankID IP: 90.160.125.96
5. Malin Cecilia Dahlbom dahlbom.malin@gmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 10:08 07.04.2026 10:00	eID Low	Swedish BankID IP: 2.71.123.74
6. HELÉNE ÖQVIST helene.oqvist@hotmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 10:31 07.04.2026 10:30	eID Low	Swedish BankID IP: 45.144.117.178

* 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 för verksamhetsåret 2025

Till föreningsstämman för Bostadsrättsföreningen Hejderidaren 4
Org. nr 716408-5750

Årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Hejderidaren 4 för år 2025-01-01 till och med 2025-12-31 har granskats.

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

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

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

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

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

Föreningsstämman föreslås därför att:

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

Göteborg 2026-04-02



Helene Öqvist

Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.04.2026 10:32

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 06.04.2026 18:03

DOCUMENT ID:

B10Lt8W3bx

ENVELOPE ID:

Hy68KIW2Zg-B10Lt8W3bx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse år 2025.pdf

1 page

SHA-512:

ead398765f89f5676677e6cb2d49ae1eee9899eec3e2dc
c4c20e60e2feb726fbef62b7278307d845870a38f09fc62f
dffb4b5eb21c4b6571385e4e62e449adf

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HELÉNE ÖQVIST	Signed	07.04.2026 10:32	eID	Swedish BankID
helene.oqvist@hotmail.co m	Authenticated	07.04.2026 10:31	Low	IP: 45.144.117.178

* 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