

Årsredovisning

Brf Hedenbacken Större 7

702000-8582

Styrelsen för Brf Hedenbacken Större 7 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 12
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Styrelsens uppdrag är att förvalta föreningens fastighet vilket bl a innefattar att planera underhåll, tillse att nödvändiga reparationer genomförs, fastställa föreningens årsavgifter och verka för en god ekonomi. Styrelsen fastställer årligen en budget som ligger till grund för bestämmande av medlemsavgifter.

GRUNDFAKTA OM FÖRENINGEN

Bostadsrättsföreningen registrerades 1941-06-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990. Föreningen är ett sk privatbostadsföretag och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

FÖRENINGENS FASTIGHET

Fastighetsbeteckningen är Hedenbacken Större 7. Adressen är Brahegatan 28 i Stockholm. Fastigheten förvärvades år 1941 och bebyggdes år 1943.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 307 kvadratmeter, varav 1 238 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Föreningen upplåter 18 lägenheter till medlemmarna i föreningen och hyr ut två lokaler med hyresrätt till externa hyresgäster. Lokalerna används som lager. Föreningen har följande lägenhetsfördelning

- 1 rum och kök: 2 st
- 2 rum och kök: 5 st
- 3 rum och kök: 5 st
- 4 rum och kök: 5 st
- 5 rum och kök: 1 st

Taxeringsvärdet uppgick vid årets slut till 68 001 000 kr varav byggnad 22 001 000 kr. Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad.

STÖRRE LEVERANTÖRER

Fjärrvärme: Stockholm Exergi

El: Ellevio

Kabel-TV och Internet: Comhem/Tele2

Trappstädning: Evident Clean

Fastighetsskötsel: Habitek

Ekonomisk Förvaltning: ECA Redovisning och förvaltning AB

Utfört underhåll

Åtgärd	År
Takbyte	2002
Fasad, gata	1997
Fasad, innergård	2002
Stambyte	2016
Byte fjärrvärmecentral	2017
Byte radiatorventiler, termostater och injustering	2018
Fönsterrenovering och byte till energiglas	2018

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Beslut har tagits om att renovera trapphuset.

Medlemsinformation

Föreningen består av 18 lägenheter och hade vid årets början 26 medlemmar. Under året har två lägenheter bytt ägare. Antal medlemmar vid årets utgång uppgick till 26 st.

Styrelsen valdes på ordinarie stämma den 26 maj 2025 och har haft följande sammansättning:

ORDINARIE LEDAMÖTER

Selver Krpuljevic, ordförande

Johan Weimer

Maria Sidemo

Madeleine Klingstedt Asplund

Björn Arvesen

Styrelsen har en arbetsfördelning där uppgifter löpande sköts. Inkommande fakturor granskas och attesteras innan de godkänns för utbetalning. Manuella utbetalningar kräver elektronisk attest från minst två styrelseledamöter.

Styrelsen har löpande kontakt via informella möten på telefon och mejl där alla uppdateras. Beslut av mindre ekonomisk karaktär såsom beställning av felservice på byggnaden, hiss, tvättmaskiner mm tas på mejlslingor och via telefonkontakt.

Arbetsgången vid frågor av mindre ekonomisk karaktär och som kräver snabb åtgärd är att en person hämtar in offerter. Därefter lämnas förslag till övriga i styrelsen som fattar beslut via mejl. Utöver detta har styrelsen formella möten som protokollförs när så behövs. Under året har 5 protokollförda möten hållits samt 3 andra möten.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2501-2512	2401-2412	2301-2312	2201-2212
Nettoomsättning	1 085	1 054	896	805
Resultat efter finansiella poster	-144	60	-28	82
Årsavgift/m2 bostadsrättsyta	734	743	619	556
Lokalhyra/m2	1 306	1 448	1 372	1 258
Lån/m2 bostadsrättsyta	6 401	6 410	6 410	6 417
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	244	229	224	205
Räntekänslighet %	9	9	10	12
Sparande (kr) per kvadratmeter	28	60		80
Åravgifternas andel i %	84	72	80	82

Brf-yta: 1238 m2

Totalyta: 1307 m2

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningens negativa resultat för räkenskapsåret förklaras delvis av planenliga avskrivningar på fastigheten, vilka inte medför någon likviditetspåverkan. Därtill har föreningen genomfört planerade omfattande OVK åtgärder i hela huset där kostnaderna, som är av engångskaraktär, uppgick till cirka 148 kkr. Räntekostnaderna, som uppgick till 263 kkr, översteg styrelsens bedömning för året och har därmed bidragit till det negativa resultatet Under senare delen av 2025 och inledningen av 2026 har räntenivån sjunkit och är för närvarande lägre än genomsnittet för 2025, vilket bedöms få en positiv effekt framåt.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Uppskriv- ningsfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	820 089	162 075	1 036 206	-8 770 343	59 700
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				59 700	-59 700
Avsättning till underhållsfond			138 654	-138 654	
Årets resultat					-144 182
Belopp vid årets utgång	820 089	162 075	1 174 860	-8 849 296	-144 182

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-8 849 296
Årets resultat	-144 182
<i>Summa</i>	<i>-8 993 478</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	136 002
Balanseras i ny räkning	-9 129 480
<i>Summa</i>	<i>-8 993 478</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 084 888	1 054 008
Övriga rörelseintäkter	3	–	206 063
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 084 888	1 260 071
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	4	-946 730	-813 683
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-19 638	-18 294
Summa rörelsekostnader		-966 368	-831 977
Rörelseresultat		118 520	428 094
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	5 391
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-262 704	-373 785
Summa finansiella poster		-262 702	-368 394
Resultat efter finansiella poster		-144 182	59 700
Resultat före skatt		-144 182	59 700
Årets resultat		-144 182	59 700

BALANSRÄKNING

1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	546 740	559 016
Balkonger och terrasser		335 516	342 878
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>882 256</i>	<i>901 894</i>
Summa anläggningstillgångar		882 256	901 894
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		93 925	65 439
Övriga fordringar		4 299	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 886	21 253
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>120 110</i>	<i>86 698</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		579 839	814 333
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>579 839</i>	<i>814 333</i>
Summa omsättningstillgångar		699 949	901 031
SUMMA TILLGÅNGAR		1 582 205	1 802 925

	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	820 089	820 089	
Kapitaltillskott	162 075	162 075	
Fond för yttre underhåll	1 174 860	1 036 206	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>2 157 024</i>	<i>2 018 370</i>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	-8 849 296	-8 770 343	
Årets resultat	-144 182	59 700	
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-8 993 478</i>	<i>-8 710 643</i>	
Summa eget kapital	-6 836 454	-6 692 273	
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	7 924 500	7 936 500
Leverantörsskulder		49 414	68 333
Övriga skulder		2 900	1 731
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		441 845	488 634
Summa kortfristiga skulder	8 418 659	8 495 198	
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 582 205	1 802 925	

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	118 520	428 094
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	19 638	18 294
Erhållen ränta	2	5 391
Erlagd ränta	-262 704	-373 785
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-124 544</i>	<i>77 994</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-33 411	16 123
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-65 539	60 626
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-223 494	154 743
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-206 063
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-206 063
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-12 000	-12 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-12 000	-12 000
Årets kassaflöde	-235 494	-63 320
Likvida medel vid årets början	814 333	877 653
Likvida medel vid årets slut	578 839	814 333

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

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

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	År
Byggnader och mark	67 år
Balkonger och terrasser	50 år

Not 2	Avgifter och hyror	2025	2024
	Årsavgifter	894 518	919 704
	Hyror, lokaler moms fria	130 592	128 855
	Övriga intäkter	7 219	700
	Överlåtelse/pantsättningsavgifter	6 159	4 749
	Bredband	46 400	–
	Summa	1 084 888	1 054 008

Avvikelsen avseende årsavgifterna beror på periodiseringar som gått över årsskiften - ingen ändring av årsavgifterna har skett under 2025.

Not 3	Övriga intäkter	2025	2024
	Övriga ersättningar	–	206 063
	Summa	0	206 063

Not 4	Driftskostnader	2025	2024
	Städning	43 806	42 300
	Sophämtning	85 755	72 380
	El	40 541	34 707
	Värme	227 300	219 299
	Reparation och underhåll	13 416	10 873
	Hissar	37 162	49 929
	Vatten	51 239	45 593
	Fastighetsförsäkring	39 736	37 467
	Fastighetsskötsel och förvaltning	51 594	63 203
	Kabel-TV och Bredband	39 698	108 845
	Ekonomisk förvaltning	34 456	32 941

Brf Hedenbacken Större 7

11(12)

702000-8582

Revisionsarvode	16 930	15 674
Fastighetskatt	36 974	34 672
Övriga förvaltningskostnader	13 977	10 826
Styrelsearvode inkl soc avgifter	38 637	21 389
Trädgårdsskötsel	20 663	–
Lås	5 930	3 785
Advokat- och rättegångskostnader	–	9 800
OVK	148 916	–
Summa	946 730	813 683

Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025	2024
	Räntekostnader för långfristiga skulder	262 680	373 757

Not 6	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 440 981	1 234 918
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	–	206 063
	Rörelseförvärv	0	–
	Utgående anskaffningsvärden	1 440 981	1 440 981
	Ingående avskrivningar	-539 086	-520 792
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-19 638	-18 294
	Utgående avskrivningar	-558 724	-539 086
	Redovisat värde	882 257	901 895

Not 7	Skulder till kreditinstitut
-------	-----------------------------

Långgivare, lånenummer	Räntesats	Ränteändr.dag	Lån per 251231	Lån per 241231
Handelsbanken lån 547132	2,75%	2026-01-02	1 000 000	1 000 000
Handelsbanken lån 547136	2,75%	2026-01-02	924 500	936 500
Handelsbanken lån 547129	2,75%	2026-01-02	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken lån 547130	2,75%	2026-01-02	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken lån 666408,	2,75%	2026-01-02	2 000 000	2 000 000
Summa lån			7 924 500	7 936 500
Varav kortfristig del			7 924 500	7 936 500

Skulder som förfaller inom ett år räknas som kortfristig skuld.

Not 8	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	8 000 000	8 000 000
	Summa ställda säkerheter	8 000 000	8 000 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm

Selver Krpuljevic

Johan Weimer

Maria Sidemo

Madeleine Klingstedt Asplund

Björn Arvesen

Min revisionsberättelse har lämnats

Tommy Nilsson
Auktoriserad revisor

Denna årsredovisning har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: Årsredovisning 2025 - Brf Hedenbacken Större 7.pdf
Checksumma: 1726eb0f7c223c636156fcc81597460e11e57142d149174f2c2817ea403d90fc
Skickad: 2026-05-09 kl 19:09

Underskrift av årsredovisningen



Digitalt signerad av: JOHAN WEIMER
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-05-10 kl 06:57



Digitalt signerad av: Björn Arvesen
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-05-10 kl 19:24



Digitalt signerad av: Madeleine C H J Klingstedt
Asplund
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-05-10 kl 20:35



Digitalt signerad av: Selver Krpuljevic
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-05-10 kl 20:37



Digitalt signerad av: MARIA SIDEMO
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-05-10 kl 20:37

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 maj 2026.



Digitalt signerad av: Tommy Per Erik Nilsson
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-05-10 kl 22:03

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.
Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>