



Välkommen till årsredovisningen för Brf Häradsgatan 26-30

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Mölndal.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-09-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-01-05 och nuvarande stadgar registrerades 2015-10-01 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
Kellgren 1	2005	Mölndal

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Göteborg

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1955 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1978.

Föreningen har 90 lägenheter varav 2 är hyresrätter om totalt 5 311 kvm och 3 lokaler om 147 kvm.

Byggnadernas totalyta är 5 442 kvm.

Styrelsens sammansättning

Gillis Kristofer Almquist	Ordförande
Jennie Maria Stenström	Kassör
Pontus Johan Alexander Boman	Sekreterare
Felicia Watioui Karlsson	Styrelseledamot
Krister Syrtén	Styrelseledamot
Kenan Rahmanovic	Suppleant

Valberedning

Robbin Karlsson, Rikard Densloe, Tilda Alenbro

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Susanne Andersson Revisor Borevision
Klara Heggemann Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2009 ● Byte av entrédörrar
- 2011 ● Byte av armaturer med inbyggd rörelsevakt i trappuppgångarna
Dränerat kring ena gaveln av huset
Byte av plåt ovanför garage och entrédörrar
- 2016 ● Byte termistater och radiatorer
- 2017 ● Relining avloppstammar
- 2018 ● Tvätt balkonger
- 2019 ● Byte av tvättmaskin
Renovering lokal till lägenhet samt övernattningslägenhet
Energideklaration
- 2020 ● Målning återvinningshus - 2020
Lagning/målning av sockel gavel vid lgh 26C
Bytt Tvättmaskin - Klart 2020
Bytt Torkrumsfläktar 2st - Bytt vid renovering
Renovera tvättstuga
Byte Garageportar - Avslutat 2020
- 2021 ● Lagning målning Entrétrappor, räcken, stuprörsanslutningar, styrelserummet (vägg, tak, golv), tvättstuga
Belysning trapphus - 2021
Entrébelysningar
Trädfällning
4st laddplatser för elbil
Byte av blandare i allmänna utrymmen

- 2022** ● Ny dagvattenbrunn vid fastighetens södra sida
Renovera hyresrätt 1
Byte låssystem hela fastigheten
Målning trapphus och entréer - Påbörjat
Underhåll entrépartier
- 2023** ● Byte tvättmaskin
Underhåll fönster & balkongdörrar - Påbörjat
Målning golv, väggar & tak i cykelförråd
Målning trapphus och entréer - Färdigställt
Målning golv, väggar & tak i källargångar
Renovering hyresrätt 2
- 2024** ● Filma vertikala avloppstammar
Fågelsäkring
- 2025** ● Utredning balkonger inkl karbonatiserings- och kloridprov
Målning plåt entré- och garagetak med Noxyde inkl byte mjukfog
Smörja fönsterstängmekanism
Slipning och lackning entrepartier
Fågelsäkring hustaken

Planerade underhåll

- 2026** ● OVK
Målning av sockel
Lagning/målning av puts på fasad
Linjemålningar p-platser
EI & VVS underhåll i samtliga garage
Undercentraler källare
Underhåll fönster & balkongdörrar löpande
Tvätt av takpannor
- 2027** ● Lagning Terassogolv
Provslipa trappor & viloplan
Underhåll entrépartier
- 2028** ● Byte vindskivor miljöhus

Avtal med leverantörer

El & Värme	Mölnbals energi
Fågelsäkring tak	EAFS BYGG & FÅGELSÄKRING
Försäkring	Länsförsäkringar
Förvaltning	SBC
Internet	Tele2
Internet	Bahnhof AB
Smörjning och underhåll fönster och balkonger	Göteborgs Fönsterrenovering AB
Städ	Trappklart AB

Övrig verksamhetsinformation

Vi har utfört den årliga uppdatering av underhållsplanen. Två städdagar har genomförts en i maj samt en i september.

Årsstämman gav styrelsen i uppdrag att starta projektet ombilda lokal till lägenhet. Styrelsen har tagit in offerter samt tilldelat uppdraget till leverantör. Avgiftshöjning beslutades att genomföras från 2026-01-01. 3% för bostadsrätter och 5% för hyresrätter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Viss del av föreningens överskjutande kapital sattes in på ett fasträntekonto hos Swedbank på tre månader under kvartal fyra. Föreningen gjorde ett bättre negativt ekonomiskt resultat än budgeterat. Detta på grund av planerade underhållsarbeten ej gick att genomföra som planerat. Elnätsleverantören har infört effektavgifter för samtliga abonnenter i Mölndal från 2025-09-01.

Inför fastställande av budget genomfördes ett separat möte med SBC:s ekonom.

Förändringar i avtal

Styrelsen har i enlighet med stämmans beslut tecknat gemensam bostadsrättstilläggsförsäkring från 2025-10-01 hos Länsförsäkringar.

Övriga uppgifter

Styrelsen har konkurrensutsatt nuvarande teknisk förvaltare.

Har även haft möte med SBC och Esplanad AB gällande utvärdering av den tekniska förvaltningen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 119 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 117 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 14 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 722 374	4 683 797	4 676 861	4 502 519
Resultat efter fin. poster	-358 043	-212 917	-1 251 501	-690 010
Soliditet (%)	54	55	55	-
Yttre fond	4 441 958	3 041 958	2 867 448	2 278 124
Taxeringsvärde	93 040 000	101 486 000	101 486 000	101 486 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	825	825	823	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,4	89,2	88,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 574	7 572	7 572	7 477
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 056	7 056	7 056	7 056
Sparande / kvm totalyta, kr	215	223	142	230
Elkostnad / kvm totalyta, kr	19	33	20	30
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	125	110	109	103
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	51	49	38	61
Energikostnad / kvm totalyta, kr	195	192	167	194
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,66	2,91	2,87	-
Räntekänslighet (%)	9,18	9,18	9,20	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Uppllysning vid förlust

Vi jobbar aktivt med vårt underhåll och har ska även investera i ombyggnad av lokal till lägenhet för uthyrning. har även höjt avgifter 2026 för bostadsrätterna och våra två hyresrätter. Hyra för garage höjs från 1 mars, Gästlägenhetshyran höjs per 1 mars. Har avsatt 3 miljoner och satt på fasträntekonto i 6 månader för avkastning.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	39 429 909	-	-	39 429 909
Upplåtelseavgifter	10 004 360	-	-	10 004 360
Fond, yttre underhåll	3 041 958	-	1 400 000	4 441 958
Balanserat resultat	-4 884 262	-212 917	-1 400 000	-6 497 179
Årets resultat	-212 917	212 917	-358 043	-358 043
Eget kapital	47 379 048	0	-358 043	47 021 006

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 097 179
Årets resultat	-358 043
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 400 000
Totalt	-6 855 221

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	174 510
Balanseras i ny räkning	-6 680 711

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	4 722 374	4 683 797
Övriga rörelseintäkter	3	9 991	4 964
Summa rörelseintäkter		4 732 365	4 688 761
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 299 694	-1 998 953
Övriga externa kostnader	9	-325 292	-434 973
Personalkostnader	10	-155 018	-153 896
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 349 706	-1 351 416
Summa rörelsekostnader		-4 129 710	-3 939 238
RÖRELSERESULTAT		602 655	749 523
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		64 160	155 454
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 021 757	-1 117 894
Summa finansiella poster		-957 597	-962 440
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-354 943	-212 917
Skatt		-3 100	0
ÅRETS RESULTAT		-358 043	-212 917

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	76 250 456	77 439 860
Markanläggningar	13	1 324 276	1 460 320
Maskiner och inventarier	14	125 761	150 019
Summa materiella anläggningstillgångar		77 700 492	79 050 198
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		77 700 492	79 050 198
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 256	0
Övriga fordringar	15	2 815 957	4 403 854
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	204 357	161 174
Summa kortfristiga fordringar		3 026 570	4 565 028
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 820 621	3 318 209
Summa kassa och bank		5 820 621	3 318 209
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 847 191	7 883 237
SUMMA TILLGÅNGAR		86 547 683	86 933 435

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		49 434 269	49 434 269
Fond för yttre underhåll		4 441 958	3 041 958
Summa bundet eget kapital		53 876 227	52 476 227
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 497 179	-4 884 262
Årets resultat		-358 043	-212 917
Summa ansamlad förlust		-6 855 221	-5 097 179
SUMMA EGET KAPITAL		47 021 006	47 379 048
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	38 400 000	38 400 000
Summa långfristiga skulder		38 400 000	38 400 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		375 111	379 288
Skatteskulder		24 609	18 079
Övriga kortfristiga skulder		36 114	3 013
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	690 843	754 007
Summa kortfristiga skulder		1 126 677	1 154 387
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		86 547 683	86 933 435

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	602 655	749 523
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 349 706	1 351 416
	1 952 361	2 100 939
Erhållen ränta	64 160	155 454
Erlagd ränta	-1 060 148	-1 129 975
Betald inkomstskatt	-3 100	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	953 272	1 126 418
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-46 072	12 960
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	10 682	73 662
Kassaflöde från den löpande verksamheten	917 882	1 213 040
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	917 882	1 213 040
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 685 257	6 472 217
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	8 603 139	7 685 257

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Häradsgatan 26-30 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:

Byggnad	0,83 - 6,67 %
Dörrar & portar	3,33 %
Yttertak	2,00 - 2,50 %
Ventilation	4,00 %
Stomme och grund	0,83 %
Stamledningar VA	3,33 %
Fasader	2,00 %
Stamledningar Värme	3,33 %
Markanläggningar	5,00 %
Maskiner och inventarier	6,67 - 10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till 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.

Föreningen betalar inkomstskatt då föreningen har inkomstskattepliktig verksamhet i form av laddstolpar.

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	4 182 900	4 182 900
Hysesintäkter bostäder	148 380	148 380
Hysesintäkter garage	120 000	121 500
Hysesintäkter p-plats	147 640	143 700
Hysesintäkter förråd	15 600	9 850
Avgiftsreduktion självförvaltning	0	-2 500
Elintäkter laddstolpe moms	31 393	10 339
Övriga intäkter	995	0
Administration	3 625	500
Nycklar/lås vidarefakturerings	200	0
Övernattnings-/gästlägenhet	21 500	12 000
Pantsättningsavgift	10 584	5 730
Överlåtelseavgift	17 640	11 104
Administrativ avgift	2 891	2 833
Andrahandsuthyrning	17 526	37 460
Vidarefakturerade kostnader	1 500	0
Öres- och kronutjämning	-0	1
Summa	4 722 374	4 683 797

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	850	0
Återbäring försäkringsbolag	9 141	4 964
Summa	9 991	4 964

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	133 570	14 544
Fastighetsskötsel utöver avtal	12 500	5 098
Städning enligt avtal	69 092	85 756
Myndighetstillsyn	7 356	26 900
Garage/parkering	675	1 250
Snöröjning/sandning	10 153	28 165
Serviceavtal	18 625	18 670
Förbrukningsmaterial	5 895	29 935
Summa	257 866	210 318

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	2 544
Bostadsrättslägenheter	0	1 995
Tvättstuga	9 769	27 899
Trapphus/port/entr	9 297	0
Sophantering/återvinning	675	0
Dörrar och lås/porttele	22 037	77 206
Övriga gemensamma utrymmen	6 563	0
VVS	21 997	44 829
Värmeanläggning/undercentral	9 570	0
Ventilation	0	4 551
Elinstallationer	11 423	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	5 359	25 291
Fönster	15 526	7 105
Balkonger/altaner	102 438	5 189
Garage/parkering	244	0
Vattenskada	675	0
Skador/klotter/skadegörelse	12 327	20 938
Summa	227 900	217 546

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	52 355	0
Entr/trapphus	26 923	0
Fönster	90 933	0
Mark/gård/utemiljö	4 299	0
Summa	174 510	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	105 977	179 502
Uppvärmning	679 495	596 101
Vatten	276 652	267 643
Sophämtning/renhållning	130 128	130 154
Grovsopor	17 846	19 990
Summa	1 210 098	1 193 390

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	98 556	86 250
Kabel-TV	86 432	114 238
Bredband	80 214	26 102
Fastighetsskatt	169 008	154 820
Korr. fastighetsskatt	-4 890	-3 712
Summa	429 320	377 698

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	5 904	2 214
Tele- och datakommunikation	2 487	0
Juridiska åtgärder	14 188	4 050
Inkassokostnader	512	1 084
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	6 340
Revisionsarvoden extern revisor	27 625	26 750
Styrelseomkostnader	0	220
Föreningskostnader	675	16 288
Förvaltningsarvode enl avtal	172 747	289 038
Överlåtelsekostnad	30 870	10 030
Pantsättningskostnad	19 404	8 600
Övriga förvaltningsarvoden	22 406	22 406
Korttidsinventarier	0	6 396
Administration	11 366	25 371
Konsultkostnader	10 425	7 428
Föreningsavgifter	6 684	8 758
Summa	325 292	434 973

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	117 600	117 100
Arbetsgivaravgifter	37 418	36 796
Summa	155 018	153 896

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 021 680	1 117 894
Dröjsmålsränta	77	0
Summa	1 021 757	1 117 894

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	92 091 562	92 091 562
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	92 091 562	92 091 562
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-14 651 701	-13 462 297
Årets avskrivning	-1 189 404	-1 189 404
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 841 105	-14 651 701
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	76 250 456	77 439 860
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>19 500 000</i>	<i>19 500 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	59 587 000	60 391 000
Taxeringsvärde mark	33 453 000	41 095 000
Summa	93 040 000	101 486 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 720 973	2 720 973
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 720 973	2 720 973
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 260 653	-1 124 609
Årets avskrivning	-136 044	-136 044
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 396 697	-1 260 653
Utgående restvärde enligt plan	1 324 276	1 460 320

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	330 511	330 511
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	330 511	330 511
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-180 492	-154 524
Årets avskrivning	-24 258	-25 968
Utgående ackumulerad avskrivning	-204 750	-180 492
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	125 761	150 019

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	33 439	36 806
Transaktionskonto	1 724 126	3 296 748
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	2 815 957	4 403 854

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	19 062	11 675
Förutbet städ	0	6 701
Förutbet försäkr premier	137 011	97 800
Förutbet kabel-TV	21 974	21 608
Förutbet bredband	19 320	19 931
Upplupna intäkter	6 990	3 459
Summa	204 357	161 174

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2027-11-25	2,52 %	8 400 000	8 400 000
Swedbank	2029-11-23	2,76 %	20 000 000	20 000 000
Swedbank	2027-01-25	2,58 %	10 000 000	10 000 000
Summa			38 400 000	38 400 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 400 000 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	48 849	3 021
Uppl kostn el	11 137	9 240
Uppl kostnad Värme	82 204	85 853
Uppl kostn räntor	80 154	118 545
Uppl kostnad arvoden	56 300	114 600
Beräknade uppl. sociala avgifter	17 689	36 008
Förutbet hyror/avgifter	394 510	386 740
Summa	690 843	754 007

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	40 000 000	40 000 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-06.

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

Möln dal

Felicia Watioui Karlsson
Styrelseledamot

Gillis Kristofer Almquist
Ordförande

Jennie Maria Stenström
Kassör

Krister Syrtén
Styrelseledamot

Pontus Johan Alexander Boman
Sekreterare

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

Borevision
Susanne Andersson
Revisor

Klara Heggemann
Internrevisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.03.2026 18:49

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 09.03.2026 11:54

DOCUMENT ID:

HJ-bbv72FZx

ENVELOPE ID:

HybWDQ3Fbl-HJ-bbv72FZx

DOCUMENT NAME:

Brf Häradsgatan 26-30, 769611-3120 - Årsredovisning 2
025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

65642353c7dc8c664f189543d414e00a00ff72142930bb
1aee3e5c183a8d5c4d372ab312184ce4360cf295d16bf6
35052d8974d797a6b2b7a124c1865270cc1f

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. FELICIA WATIOUI KARLSSON feliciawatiouikarlsson@gmail.com	 Signed Authenticated	09.03.2026 12:07 09.03.2026 12:06	eID Low	Swedish BankID IP: 83.191.127.64
2. Jennie Maria Stenström jenniestenstrom@hotmail.com	 Signed Authenticated	09.03.2026 15:36 09.03.2026 15:35	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.128.112
3. Pontus Johan Alexander Boman pontus_thranberg@hotmail.com	 Signed Authenticated	09.03.2026 16:05 09.03.2026 16:04	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.130.42
4. KRISTER SYRTÉN krister.syrten2@gmail.com	 Signed Authenticated	09.03.2026 22:40 09.03.2026 22:39	eID Low	Swedish BankID IP: 94.254.62.118
5. Gillis Kristofer Almquist kristoferalmquist@gmail.com	 Signed Authenticated	16.03.2026 18:16 16.03.2026 18:14	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.64.58
6. Klara Heggemann heggemannklara@gmail.com	 Signed Authenticated	16.03.2026 21:44 16.03.2026 21:30	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.130.146
7. SUSANNE MONIKA ANDERSSON susanne.andersson@borevision.se	 Signed Authenticated	17.03.2026 18:49 17.03.2026 18:46	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.60.153

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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

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 Bostadsrättsföreningen Häradsgratan 26-30, org.nr. 769611-3120

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Häradsgratan 26-30 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 och kassaflöde 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 god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Häradsgratan 26-30 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 betryggande 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Klara Heggemann
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.03.2026 18:49

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 09.03.2026 11:54

DOCUMENT ID:

BkmbbPQhtbe

ENVELOPE ID:

H1ebbv72FWe-BkmbbPQhtbe

DOCUMENT NAME:

RB Häradsgatan 26-30.pdf

2 pages

SHA-512:

3eb8b113052ff9338113c757863253e827a949a6a19db7
6affe69064622418cf81ffcbb55f0b175a6502859e37c0b
1a04ad1e2c872436b75b0ff3c9b6f8abade

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Klara Heggemann heggemannklara@gmail.com	Signed Authenticated	16.03.2026 21:45 16.03.2026 21:22	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.130.146
2. SUSANNE MONIKA ANDE RSSON susanne.andersson@borevision.se	Signed Authenticated	17.03.2026 18:49 17.03.2026 18:48	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.60.153

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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

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