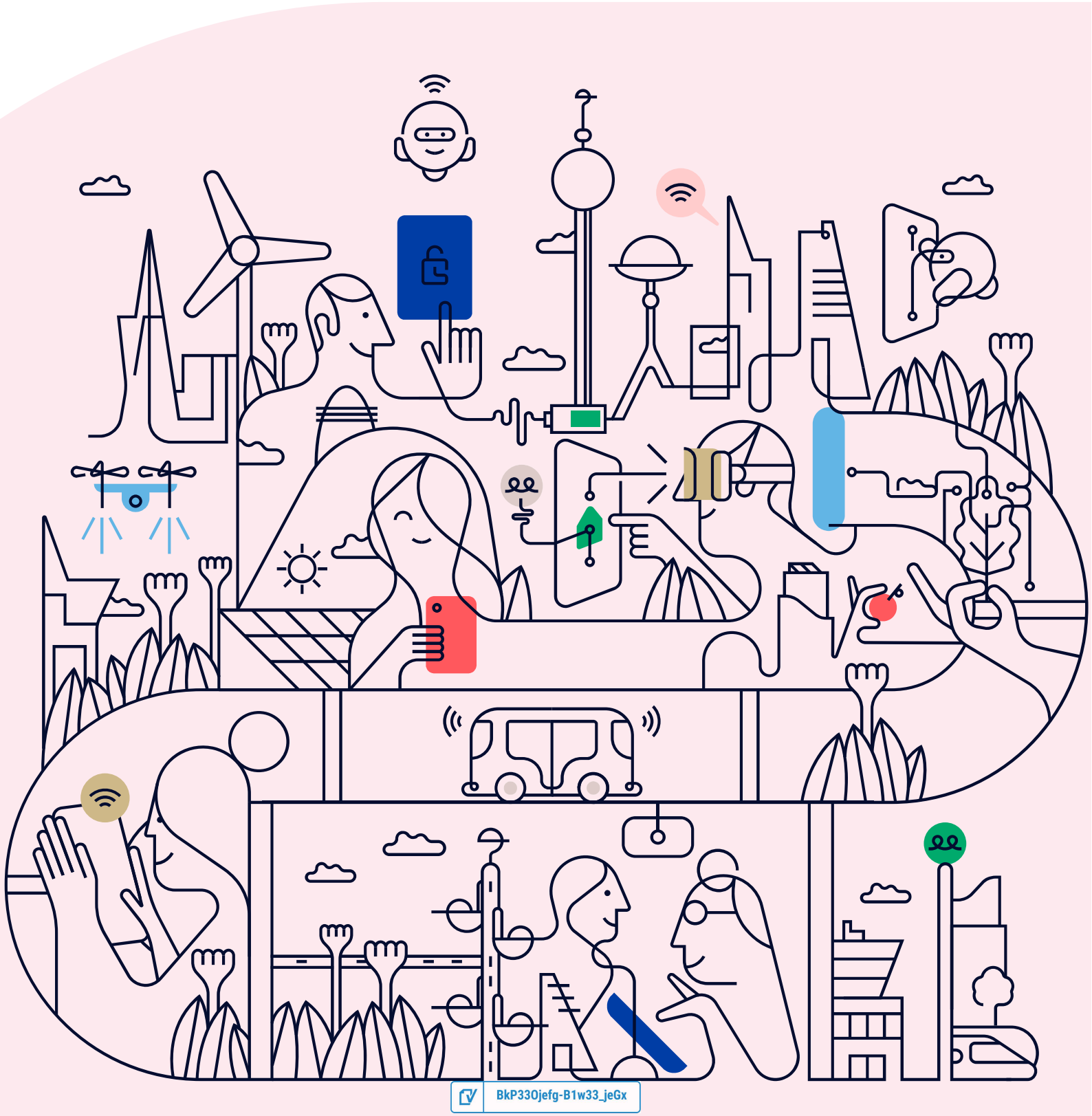
2025

Årsredovisning

Brf Hinden



BkP33Ojefg-B1w33_jeGx

Välkommen till årsredovisningen för Brf Hinden

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. 19**

BkP33Ojefg-B1w33_jeGx

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.

BkP33Ojefg-B1w33_jeGx

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Norrtälje.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-08-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1950-09-02 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-05 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
Hinden 1	1948	Norrtälje

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&p Insurance Consulting AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1948 och består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 1948.

Föreningen har 59 bostadsrätter om totalt 2 936 kvm och 3 lokaler om 318 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 254 kvm.

Styrelsens sammansättning

Helene Rinse	Ordförande
Cristin Rosengren	Styrelseledamot
Beatrice Tanja Maria Carlson	Sekreterare
Eva Birgitta Lageborn	Ledamot
Eva Maria Kristina Vilén Olsson	Suppleant

Valberedning

Kian Höckert

BkP33Ojefg-B1w33_jeGx

Firmateckning

Två ledamöter i förening

Revisorer

Kenneth Elton Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

BkP33Ojefg-B1w33_jeGx

Utförda historiska underhåll

1998-1999	Stambyte
2003-2004	Elledningar i samtliga lägenheter samt allmänna utrymmen byttes ut
2007	utbyte av balkongfronter
2009	Fönster och balkongdörrar fick plåtbeklädnad och ett extra fönsterglas i innerbågen Fönster och balkongdörrar fick plåtbeklädnad och ett extra fönsterglas i innerbågen
2010	Samtliga skorstenar och rökkanaler installerades
2012	Installation av fiber i lägenheter och lokaler
2013	Tvättstugor renoverades och försågs med nya maskiner
2018	Ny undercentral för fjärrvärme Stamspolning Energideklaration OVK (ej godkänd)
2019	Trapphusmålning
2021	Nya ekportar Ny dörr till soprum samt målning av garageportar - Samma kulör som nya balkongerna Uppdatering av belysningar till LED Tilläggsisolering och puts av gavlar Nya fönster - I och med fönsterbytet kommer OVK att godkännas då ventiler i fönsterna installeras Nya totalrenoverade balkonger Tilläggsisolering vind - Samtliga åtgärder 2021 är påbörjade under våren
2022	Byte av tak på affärslokal - Åtgärd som inte hanns med under 2021
2023	Stamspolning

Planerade underhåll

2026	OVK

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel och städning Peter Wallin s Bygg och Fastighetsservice

Övrig verksamhetsinformation

Under 2026 kommer underhållsplan att vara på plats

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Byte av bank till Handelsbanken för ytterligare ett av våra tre lån. Ett lån kvarstår i Roslagens Sparbank.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-05-01 med 8%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 77 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 78 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

BkP33Ojefg-B1w33_jeGx

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 640 418	3 430 348	3 429 024	2 739 477
Resultat efter fin. poster	169 914	-193 215	397 406	-132 567
Soliditet (%)	3	2	3	1
Yttre fond	4 287 797	3 899 478	3 492 728	3 041 858
Taxeringsvärde	42 298 000	40 043 000	40 043 000	40 043 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 039	1 007	973	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,8	86,2	81,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 983	6 044	6 102	6 192
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 399	5 454	5 586	5 799
Sparande / kvm totalyta, kr	272	163	342	167
Elkostnad / kvm totalyta, kr	51	91	124	65
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	155	149	111	129
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	153	151	120	116
Energikostnad / kvm totalyta, kr	359	392	357	310
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,74	3,33	1,87	-
Räntekänslighet (%)	5,76	6,00	6,27	-

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 el (totalt 113 720 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

BkP33Ojefg-B1w33_jeGx

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	110 100	-	-	110 100
Fond, yttre underhåll	3 899 478	-69 681	458 000	4 287 797
Uppskrivningsfond	103 434	-	-	103 434
Balanserat resultat	-3 540 437	-123 534	-458 000	-4 121 971
Årets resultat	-193 215	193 215	169 914	169 914
Eget kapital	**379 360**	**0**	**169 914**	**549 274**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 663 971
Årets resultat	169 914
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-458 000
Totalt	**-3 952 057**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	64 768
Balanseras i ny räkning	**-3 887 289**

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

BkP33Ojefg-B1w33_jeGx

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 640 418	3 430 350
Övriga rörelseintäkter	3	1 056	0
Summa rörelseintäkter		**3 641 474**	**3 430 350**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 947 664	-2 120 365
Övriga externa kostnader	9	-151 781	-174 678
Personalkostnader	10	-76 478	-105 279
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-649 668	-649 668
Summa rörelsekostnader		**-2 825 591**	**-3 049 990**
RÖRELSERESULTAT		**815 883**	**380 360**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15 353	20 248
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-661 322	-593 823
Summa finansiella poster		**-645 969**	**-573 575**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**169 914**	**-193 215**
ÅRETS RESULTAT		**169 914**	**-193 215**

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	16 047 468	16 670 136
Markanläggningar	13	47 975	67 199
Maskiner och inventarier	14	2 605	10 381
Summa materiella anläggningstillgångar		**16 098 049**	**16 747 717**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**16 098 049**	**16 747 717**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		22 424	35 440
Övriga fordringar	15	1 770 311	2 014 440
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	91 080	75 108
Summa kortfristiga fordringar		**1 883 815**	**2 124 988**
Kassa och bank			
Kassa och bank		813 064	0
Summa kassa och bank		**813 064**	**0**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 696 880**	**2 124 988**
SUMMA TILLGÅNGAR		**18 794 928**	**18 872 705**

BkP33Ojefg-B1w33_jeGx

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		110 100	110 100
Uppskrivningsfond		103 434	103 434
Fond för yttre underhåll		4 287 797	3 899 478
Summa bundet eget kapital		**4 501 331**	**4 113 012**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 121 971	-3 540 437
Årets resultat		169 914	-193 215
Summa ansamlad förlust		**-3 952 057**	**-3 733 652**
SUMMA EGET KAPITAL		**549 274**	**379 360**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	11 770 000	11 587 250
Summa långfristiga skulder		**11 770 000**	**11 587 250**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	5 797 250	6 159 000
Leverantörsskulder		199 429	249 988
Skatteskulder		7 607	13 286
Övriga kortfristiga skulder		48 524	50 859
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	422 845	432 962
Summa kortfristiga skulder		**6 475 655**	**6 906 095**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**18 794 928**	**18 872 705**

BkP33Ojefg-B1w33_jeGx

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**815 883**	**380 360**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	649 668	649 668
	1 465 551	**1 030 028**
Erhållen ränta	15 353	20 248
Erlagd ränta	-652 198	-573 992
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**828 706**	**476 284**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-21 339	84 243
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-77 814	99 543
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**729 553**	**660 069**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-179 000	-169 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-179 000**	**-169 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**550 553**	**491 069**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**2 014 422**	**1 523 352**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**2 564 975**	**2 014 422**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

BkP33Ojefg-B1w33_jeGx

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Hinden 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 kabel-tv 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:

Ventilation	1,91 %
Yttertak	2,48 - 2,50 %
Stamledningar VA	1,81 %
Fasader	2,83 - 4,00 %
Stamledningar Värme	1,36 %
El	2,21 %
Stomme och grund	3,04 - 10,00 %
Balkonger	3,33 %
Byggnad	2,00 %
Fönster	2,50 %
Markanläggningar	5,00 %
Maskiner och inventarier	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.

BkP33Ojefg-B1w33_jeGx

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	2 747 577	2 561 815
Hyresintäkter lokaler	357 276	297 332
Hyresintäkter garage	15 600	15 600
Hyresintäkter p-plats	98 800	97 550
Hyresintäkter förråd	32 845	12 025
Bredband	190 452	190 452
Hyres- och avgiftsrabatt	0	-10 200
Vatten	39 600	38 800
El, moms	113 783	179 597
Påminnelseavgift	360	960
Dröjsmålsränta	189	176
Pantsättningsavgift	2 940	6 303
Överlåtelseavgift	5 880	12 897
Administrativ avgift	2 058	1 029
Andrahandsuthyrning	33 058	26 012
Öres- och kronutjämning	0	2
Summa	**3 640 418**	**3 430 350**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	1 056	0
Summa	**1 056**	**0**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	62 026	63 414
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	9 576
Städning enligt avtal	49 875	47 732
Brandskydd	8 418	34 867
Snöröjning/sandning	47 910	49 939
Serviceavtal	2 406	8 750
Förbrukningsmaterial	6 640	11 211
Summa	**177 275**	**225 487**

BkP33Ojefg-B1w33_jeGx

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Hyreslokaler	0	15 544
Tvättstuga	2 241	1 481
Trapphus/port/entr	0	1 381
Källarutrymmen	7 184	0
Dörrar och lås/porttele	10 367	21 466
VVS	0	1 594
Ventilation	0	4 525
Summa	**19 792**	**45 991**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	25 988
Dörrar och lås	64 768	43 693
Summa	**64 768**	**69 681**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
El	166 580	297 669
Fjärrvärme	503 680	486 231
Vatten	497 710	491 133
Sophämtning/renhållning	134 791	125 837
Summa	**1 302 761**	**1 400 870**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	62 141	59 188
Kabel-TV	58 675	58 682
Bredband	143 556	143 036
Fastighetsskatt	118 696	112 600
Korr. fastighetsskatt	0	4 830
Summa	**383 068**	**378 336**

BkP33Ojefg-B1w33_jeGx

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 213	4 795
Tele- och datakommunikation	3 362	2 153
Juridiska åtgärder	0	4 531
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	1 915
Revisionsarvoden extern revisor	27 500	13 500
Styrelseomkostnader	0	800
Fritids och trivselkostnader	0	215
Föreningskostnader	488	499
Förvaltningsarvode enl avtal	82 619	79 274
Överlåtelsekostnad	8 232	18 054
Pantsättningskostnad	5 292	9 461
Administration	6 900	8 939
Konsultkostnader	8 725	24 094
Bostadsrätterna Sverige	6 450	6 450
Summa	**151 781**	**174 678**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	64 600	86 600
Löner till kollektivanst	1 500	0
Arbetsgivaravgifter	10 378	18 679
Summa	**76 478**	**105 279**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	660 651	593 711
Dröjsmålsränta	455	24
Kostnadsränta skatter och avgifter	216	88
Summa	**661 322**	**593 823**

BkP33Ojefg-B1w33_jeGx

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	23 180 424	23 180 424
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**23 180 424**	**23 180 424**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 510 288	-5 887 620
Årets avskrivning	-622 668	-622 668
Utgående ackumulerad avskrivning	**-7 132 956**	**-6 510 288**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**16 047 468**	**16 670 136**
I utgående restvärde ingår mark med	*270 000*	*270 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	30 395 000	27 320 000
Taxeringsvärde mark	11 903 000	12 723 000
Summa	**42 298 000**	**40 043 000**

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	698 587	698 587
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**698 587**	**698 587**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-631 388	-612 164
Årets avskrivning	-19 224	-19 224
Utgående ackumulerad avskrivning	**-650 612**	**-631 388**
Utgående restvärde enligt plan	47 975	67 199

BkP33Ojefg-B1w33_jeGx

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	123 602	123 602
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**123 602**	**123 602**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-113 221	-105 445
Årets avskrivning	-7 776	-7 776
Utgående ackumulerad avskrivning	**-120 997**	**-113 221**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**2 605**	**10 381**

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	18 401	18
Transaktionskonto	693 912	947 491
Borgo räntekonto	1 057 999	1 066 930
Summa	**1 770 311**	**2 014 440**

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	14 096	6 450
Förutbet försäkr premier	21 052	20 045
Förutbet kabel-TV	14 704	14 671
Förutbet bredband	33 909	33 942
Upplupna intäkter	7 319	0
Summa	**91 080**	**75 108**

BkP33Ojefg-B1w33_jeGx

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Roslagens Sparbank	löst			5 976 250
Roslagens Sparbank	löst			5 980 000
Stadshypotek AB	2027-10-30	2,74 %	5 790 000	5 790 000
Roslagens Sparbank	2026-11-15	4,53 %	5 797 250	
Stadshypotek AB	2028-12-01	2,96 %	5 980 000	
Summa			**17 567 250**	**17 746 250**
Varav kortfristig del			5 797 250	6 159 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 672 250 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	3 737	8 875
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	0	1 900
Uppl kostnad Städning entrepr	0	5 700
Uppl kostn el	20 855	18 246
Uppl kostnad Värme	55 229	57 646
Uppl kostn räntor	28 955	19 831
Uppl kostnad Sophämtning	4 609	3 842
Uppl kostn bredband	0	272
Uppl kostnad arvoden	0	30 400
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	9 551
Förutbet hyror/avgifter	295 460	276 699
Beräkn arvode revision	14 000	0
Summa	**422 845**	**432 962**

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	18 400 000	18 400 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

BkP33Ojefg-B1w33_jeGx

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-06-01.

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

Norrtälje

Helene Rinse
Ordförande

Beatrice Tanja Maria Carlson
Sekreterare

Cristin Rosengren
Styrelseledamot

Eva Birgitta Lageborn
Ledamot

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

Kenneth Elton
Revisor

BkP33Ojefg-B1w33_jeGx

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
15.06.2026 15:17

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering • 01.06.2026 23:42

DOCUMENT ID:
B1w33_jeGx

ENVELOPE ID:
BkP33Ojefg-B1w33_jeGx

DOCUMENT NAME:
Brf Hinden, 714400-0572 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
21 pages

SHA-512:
a6e52de54115c50dde900268c68419eb008c5a340ea0b788a5b5f754583a4ed22be970f463c7965c74e1c092feb02a24a01554a6f2233659372a9f4c2ca0b04c

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. BEATRICE CARLSON	Signed	02.06.2026 05:39	eID	Swedish BankID
beatrice.carlson@live.se	Authenticated	02.06.2026 05:38	Low	IP: 217.208.109.141
2. Cristin Rosengren	Signed	02.06.2026 07:11	eID	Swedish BankID
cristin.rosengren@hotmail.com	Authenticated	02.06.2026 07:10	Low	IP: 94.191.137.30
3. HELENE RINSE	Signed	02.06.2026 07:26	eID	Swedish BankID
Helene.rinse@gmail.com	Authenticated	02.06.2026 07:26	Low	IP: 217.211.190.222
4. Eva Birgitta Lageborn	Signed	15.06.2026 12:31	eID	Swedish BankID
Evalageborn366@gmail.com	Authenticated	02.06.2026 10:41	Low	IP: 94.255.241.101
5. LARS KENNETH ELTON	Signed	15.06.2026 15:17	eID	Swedish BankID
kenneth.elton@revek.se	Authenticated	15.06.2026 15:16	Low	IP: 84.246.132.30

* 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 Brf Hinden
Org.nr 714400-0572

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hinden för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar
Mina 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 mina 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.

HyID3hdsxfe-SJu33uixMg

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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hinden för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

HyID3hdsxfe-SJu33uixMg

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
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrtälje den dag som framgår av den elektroniska underskriften

_____
Kenneth Elton
Auktoriserad revisor

Bf Linden, Org.nr 714400-0572 HyID3hdsxfe-SJu33uixMg

SEALED BY Verified HYLD3HDSXFE-SJU33UIXMG

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
15.06.2026 15:18

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering • 01.06.2026 23:42

DOCUMENT ID:
SJu33uixMg

ENVELOPE ID:
HylD3hdsxfe-SJu33uixMg

DOCUMENT NAME:
Brf Hinden 250101-251231.pdf
3 pages

SHA-512:
fa6df74b5cd81849ff4a991b9c1e61b31a9f4bf5c363f7cc81a35c9397bfcd426ff4aee2a603d5d436fbeeac20797984844fe6e816b52b539e4cbba1eda2f9d1

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LARS KENNETH ELTON	Signed	15.06.2026 15:18	eID	Swedish BankID
kenneth.elton@revek.se	Authenticated	15.06.2026 15:16	Low	IP: 84.246.132.30

* 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