Årsredovisning 2025
Brf Hedefors By

716409-8043



Hyk-ISEbfe-SJg1ZIrE-MI

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Hedefors By

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 3
Flerårsöversikt ..... s. 4
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... **s. 6**

Balansräkning ..... **s. 7**

Kassaflödesanalys ..... **s. 9**

Noter ..... **s. 10**

Underskrifter ..... **s. 15**

Hyk-ISEbfe-SJg1ZIrE-MI

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Västra Götland län, Lerums kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-07-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1984-06-08 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-18 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hedefors 3:8 mfl		Lerum

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Leif Bolander & Co AB

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1985.

Föreningen har 22 bostadsrätter om totalt 1 350 kvm och 1 lokal om 157 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 507 kvm.

Styrelsens sammansättning

Johan Nilsson	Ordförande
Bengt Nyström	Suppleant
Martin Johansson	Suppleant
Mads Andersen	Styrelseledamot
Theodor Stellmar	Styrelseledamot

Valberedning

Marie Lagerdahl

Firmateckning

Firman tecknas av ordförande och kassör gemensamt.

Revisorer

Isak Olofsson Auktoriserad revisor WeAudit Sweden AB

Hyk-ISEbfe-SJg1ZIrE-MI

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2039. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Hedefors By Samfällighetsförening, med en andel på 44%.

Samfälligheten förvaltar vatten, snöröjning, parkeringar etc.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Inga väsentliga händelser under året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 24 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2026= 1 480 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2026= 592 kronor) vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp per år.

Påminnelseavgift uttas med 60 kronor vid sen betalning.

Hyk-ISEbfe-SJg1ZIrE-MI

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 386 090	1 432 743	1 447 299	1 352 724
Resultat efter fin. poster	119 331	-157 680	147 321	-23 760
Soliditet (%)	10	10	12	10
Yttre fond	227 044	2 164	23 511	23 511
Taxeringsvärde	18 161 000	17 360 000	17 360 000	17 360 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	690	865	822	845
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	67,2	63,6	82,7	84,3
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 949	3 981	4 057	4 133
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 537	3 566	3 635	3 703
Sparande / kvm totalyta, kr	199	251	279	279
Elkostnad / kvm totalyta, kr	117	124	119	102
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	42	37	29	40
Energikostnad / kvm totalyta, kr	159	160	148	142
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,04	3,32	2,27	1,89
Räntekänslighet (%)	5,72	5,61	5,60	4,89

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	455 003	-	-	455 003
Fond, yttre underhåll	2 164	-	224 880	227 044
Balanserat resultat	310 737	-157 680	-224 880	-71 823
Årets resultat	-157 680	157 680	119 331	119 331
Eget kapital	**610 224**	**0**	**119 331**	**729 556**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-71 823
Årets resultat	119 331
Totalt	**47 509**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	434 243
Balanseras i ny räkning	-386 734
Totalt	**47 509**

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

Hyk-ISEbfe-SJg1ZIrE-MI

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 386 090	1 432 743
Övriga rörelseintäkter	3	-1	-10
Summa rörelseintäkter		**1 386 090**	**1 432 733**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-674 608	-1 000 507
Övriga externa kostnader	9	-104 690	-104 108
Personalkostnader	10	-131 597	-139 999
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-184 740	-184 740
Summa rörelsekostnader		**-1 095 635**	**-1 429 354**
RÖRELSERESULTAT		**290 454**	**3 380**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 738	19 378
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-173 861	-180 437
Summa finansiella poster		**-171 123**	**-161 059**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**119 331**	**-157 680**
ÅRETS RESULTAT		**119 331**	**-157 680**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	4 554 872	4 739 612
Summa materiella anläggningstillgångar		**4 554 872**	**4 739 612**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**4 554 872**	**4 739 612**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 920	9 826
Övriga fordringar	13	21 883	22 313
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	55 141	53 843
Summa kortfristiga fordringar		**84 944**	**85 982**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 647 151	1 454 257
Summa kassa och bank		**1 647 151**	**1 454 257**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 732 095**	**1 540 239**
SUMMA TILLGÅNGAR		**6 286 967**	**6 279 850**

Hyk-ISEbfe-SJg1ZIrE-MI

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		455 003	455 003
Fond för yttre underhåll		227 044	2 164
Summa bundet eget kapital		**682 047**	**457 167**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-71 823	310 737
Årets resultat		119 331	-157 680
Summa fritt eget kapital		**47 509**	**153 057**
SUMMA EGET KAPITAL		**729 556**	**610 224**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	1 325 763	0
Summa långfristiga skulder		**1 325 763**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	4 005 211	5 374 695
Leverantörsskulder		32 513	37 340
Skatteskulder		2 943	4 709
Övriga kortfristiga skulder		2 133	2 137
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	188 848	250 745
Summa kortfristiga skulder		**4 231 648**	**5 669 626**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**6 286 967**	**6 279 850**

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**290 454**	**3 380**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	184 740	184 740
	475 194	**188 120**
Erhållen ränta	2 738	19 378
Erlagd ränta	-181 792	-146 750
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**296 140**	**60 747**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 038	-10 945
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-60 563	38 333
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**236 615**	**88 135**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-43 721	-102 524
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-43 721**	**-102 524**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**192 894**	**-14 389**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 454 257**	**1 468 645**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 647 151**	**1 454 257**

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Hedefors By är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för fondavsättningar, 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	50 år
Om- och tillbyggnad	20 år

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	852 144	879 764
Balkongavgift	5 400	5 400
Rabatter övriga	-19 200	0
Samfällighetsavgift 1	190 938	208 296
Hyresintäkter, lokaler	222 420	218 976
Intäkter kabel-TV	73 656	73 656
Städavgifter	55 440	40 920
Pantförskrivningsavgift	2 352	2 865
Överlåtelseavgift	2 940	2 866
Summa	**1 386 090**	**1 432 743**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-1	-10
Summa	**-1**	**-10**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Besiktning och service	22 332	11 984
Summa	**22 332**	**11 984**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Övriga rep./underhåll	5 923	138 952
Rep Övriga gemensamma utrymmen	0	3 999
Summa	**5 923**	**142 951**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	0	209 363
Summa	**0**	**209 363**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	176 097	186 238
Vatten	63 838	55 032
Sophämtning	34 713	27 255
Summa	**274 648**	**268 525**

Hyk-ISEbfe-SJg1ZIrE-MI

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	31 266	29 637
Kabel-TV	80 107	79 200
Samfällighet	213 304	213 897
Fastighetsskatt	47 028	44 950
Summa	**371 705**	**367 684**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsinventarier	0	3 958
Förbrukningsmaterial	1 270	2 135
Revisionsarvoden	23 938	18 250
Ekonomisk förvaltning	60 041	58 068
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	0	1 750
Överlåtelsekostnad	2 940	2 866
Pantsättningskostnad	2 352	2 865
Övriga förvaltningskostnader	4 844	3 901
Konsultkostnader	0	2 467
Serv.avg branschorg.	4 730	4 730
Bankkostnader	4 575	3 118
Summa	**104 690**	**104 108**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	55 500	52 000
Löner, arbetare	45 000	62 400
Sociala avgifter	31 097	25 599
Summa	**131 597**	**139 999**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	173 861	180 392
Dröjsmålskostnader	0	45
Summa	**173 861**	**180 437**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	9 457 456	9 457 456
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**9 457 456**	**9 457 456**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 717 844	-4 533 104
Årets avskrivning	-184 740	-184 740
Utgående ackumulerad avskrivning	**-4 902 584**	**-4 717 844**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**4 554 872**	**4 739 612**
I utgående restvärde ingår mark med	*1 060 280*	*1 060 280*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 921 000	13 120 000
Taxeringsvärde mark	4 240 000	4 240 000
Summa	**18 161 000**	**17 360 000**

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	21 883	22 313
Summa	**21 883**	**22 313**

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 618	8 060
Försäkringspremier	32 513	31 266
Förvaltning	15 010	14 517
Summa	**55 141**	**53 843**

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-01-30	2,80 %	1 280 500	1 280 500
Stadshypotek AB	2027-03-30	3,53 %	1 325 763	1 361 115
Stadshypotek AB	2026-01-02	2,80 %	1 452 646	1 452 646
Stadshypotek AB	2026-01-30	2,80 %	1 272 065	1 280 434
Summa			**5 330 974**	**5 374 695**
Varav kortfristig del			4 005 211	5 374 695

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 818 354 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
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	40 824
El	29 977	34 421
Utgiftsräntor	33 035	40 966
Uppl kostn renhållningsavg	8 651	6 146
Förutbetalda avgifter/hyror	117 185	117 013
Beräknat revisionsarvode	0	11 375
Summa	**188 848**	**250 745**

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	8 375 000	8 375 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-06-08.

_____, _____ – ___ – ___
Ort och datum

Johan Nilsson
Ordförande

Mads Andersen
Styrelseledamot

Theodor Stellmar
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ – ___ – ___

WeAudit Sweden AB
Isak Olofsson
Auktoriserad revisor

Hyk-ISEbfe-SJg1ZIrE-MI



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
09.06.2026 14:49

SENT BY OWNER:
Digital Signering År · 08.06.2026 15:39

DOCUMENT ID:
SJg1ZIrE-Ml

ENVELOPE ID:
Hyk-ISEbfe-SJg1ZIrE-Ml

DOCUMENT NAME:
Brf Hedefors By, 716409-8043 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
17 pages

SHA-512:
a6033874b62f5f1451fca084eac487e3fca7f076a0eb74d
d05b9ca663ce6d069927d94f0d72a760147bb6f8e5e36f
d620eff41266d8e4a0d4baf9ce2dfdea5c7

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. Theodor Nils Edvin Stellmar	**Signed**	**08.06.2026 15:41**	**eID**	**Swedish BankID**
theodor.stellmar@hotmail.com	Authenticated	08.06.2026 15:40	Low	IP: 212.247.10.190
2. Nils Johan Nilsson	**Signed**	**08.06.2026 16:05**	**eID**	**Swedish BankID**
mistah.nilsson@gmail.com	Authenticated	08.06.2026 16:01	Low	IP: 90.224.161.139
3. MADS LUNDHOLM ANDERSEN	**Signed**	**09.06.2026 14:47**	**eID**	**Swedish BankID**
lundholm1978@hotmail.com	Authenticated	09.06.2026 14:46	Low	IP: 94.191.137.75
4. Isak Emmanuel Partanen Olofsson	**Signed**	**09.06.2026 14:49**	**eID**	**Swedish BankID**
isak.olofsson@weaudit.se	Authenticated	09.06.2026 14:49	Low	IP: 62.63.242.82

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hedefors By
Org.nr 716409-8043

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hedefors By 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 och kassaflöde 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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.

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

ByyW8HVbGI-BJeyWLSVbMx

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 Hedefors By för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

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.

ByyW8HVbGI-BJeyWLSVbMx

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.

Göteborg, datum i enlighet med elektronisk signatur

_____
Isak Olofsson
Auktoriserad revisor

ByyW8HVbGI-BJeyWLSVbMx

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
09.06.2026 14:51

SENT BY OWNER:
Digital Signering År · 08.06.2026 15:39

DOCUMENT ID:
BJeyWLSVbMx

ENVELOPE ID:
ByyW8HVbGl-BJeyWLSVbMx

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse - Brf Hedefors By - 2025.pdf
3 pages

SHA-512:
c657c2f8bad454d8f42caed7afbc7997372bbb350cfc995
a8789265f6405c3f3cd43f37e5d42436c062a604189590
eb92964ff82c22219ef3803ec8d7ab1ce22

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **Isak Emmanuel Partanen Olofsson**	**Signed**	**09.06.2026 14:51**	**eID**	**Swedish BankID**
isak.olofsson@weaudit.se	Authenticated	09.06.2026 14:50	Low	IP: 62.63.242.82

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

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed