



Välkommen till årsredovisningen för Brf Hiertagården

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. 6
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 20

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 åt sina medlemmar upplåta bostäder, gemensamhets- och servicelokaler under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Föreningen har sitt säte i Lidingö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-03-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-03-31 och nuvarande stadgar registrerades 25-10-28 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
Norrbotten 7	1987	Lidingö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Leif Bolander & CO AB

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1987-1988 och består av 3 flerbostadshus samt ett klubbhus

Värdeåret är 1988.

Föreningen har 76 bostadsrätter om totalt 5 161 kvm och 3 lokaler om 161 kvm. Byggnadernas totalyta är 5322 kvm.

Styrelsens sammansättning

Sven Rudstam	Ordförande
Ann Svennilson Collste	Styrelseledamot
Hans Philipsson	Styrelseledamot
Ingrid Birgitta Gustavsson	Styrelseledamot
Sven-Eric Arenbalk	Styrelseledamot

Valberedning

Eva Edén
Mikael Mossberg
Ronnie Berglund

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna

Revisorer

Azets Revision & Rådgivning AB Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-06. Borttagande av undre åldersgräns 55 år, ändring i stadgar.
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2021 ● Byte till LED-belysning i trapphus och förbindelsegångar
Installation av laddstolpar
- 2022 ● Besiktning av skyddsrummen
Säkerhetsbesiktning tak
Målning klubbhus trädetaljer utvändigt samt förbindelsegångar
- 2023 ● Generell underhållsspolning av avloppsstammar i samtliga hus
Installationer av avgasare för värmesystemet
Byte av termostater och termostatventiler i samtliga hus
Nedtagning samt beskärning av träd på parkering
- 2024 ● Ombyggnad och reparation kylsystem etc i storkök
Målning och delvis byte av träpanel klubbhus
OVK
Rensning ventilationskanaler
- 2025 ● Byte av cirkulationspumpar och reglerventiler
Årlig underhållsspolning nedre botten i samtliga hus

Planerade underhåll

- 2026 ● Renovering av toaletter i klubbhuset
Årlig underhållsspolning nedre botten i samtliga hus

Avtal med leverantörer

Administration	Karlqvist Konsult & Design AB
Allmän städning	Hrenovac städ, Bygg och Fastighetsentreprenad AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Elhandelsavtal	Eskilstuna Energi o miljö
Elnätsavtal	Ellevio
Fastighet- och trädgårdsskötsel	Hrenovac städ, Bygg och Fastighetsentreprenad AB
Fastighetsförsäkring	Trygg Hansa
Fjärrvärme	Stockholm exergi
Gruppavtal Tv och Bredband	Tele 2
Hissar serviceavtal	Kiwi (fd Inspecta) och Motum
Hysesavtal gaspatroner poolen	Linde gas
Jourtjänst	Securitas och Tempest security
Laddstolpar	Epspot
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsstädning	Hrenovac städ, Bygg och Fastighetsentreprenad AB
Medlemskap intresseförening	Bostadsrätterna
Medlemskap intresseförening	Fastighetsägarna
Parkeringsbevakning	Länsparkering bevakning
Passersystem	Telia
Restaurangen	Cayenne Catering AB
Revision	Azets
Snöröjning	Lidingö Rental AB
Sophämtning	Lidingö stad
Sophämtning	PreZero
Tvättstuga serviceavtal	Fastighetsägarna
Vatten o avlopp	Lidingö stad
Ventilation serviceavtal	Franska bukten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Samtliga kostnader har ökat under året som t.ex. räntekostnader, fjärrvärme, VA, el, sophantering mm.

Under året har vi omförhandlat villkoren för lån på 10 miljoner. Efter jämförelse mellan olika långgivare föll valet på Handelsbanken. I samband med omsättning av lånet amorterades 4 miljoner.

Föreningen är momspliktig och det innebär att för vissa fakturor bokförs 100% av momsen, för andra en momsnyckel baserad på hur stor yta som våra hyresgäster har avtal för i procent av totala ytan.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 7%.

Förändringar i avtal

Inga förändringar i existerande leverantörsavtal har skett under året.

I samband med att Skatteverket aviserat att moms kommer att tas ut på parkeringsplatser fr.o.m. oktober 2026 har en översyn av samtliga p-platsavtal påbörjats. Detta arbete fortsätter under 2026.

Övriga uppgifter

Stadgarna har efter beslut på årsmötet jämte en extrainsatt föreningsstämma den 6 oktober ändrats så att den undre åldersgränsen på 55 år tagits bort. De nya stadgarna är registrerade hos Bolagsverket.

Styrelsen arbetar efter den underhållsplan som upprättades 2019 och som sträcker sig fram till 2048. Vi stämmer av den regelbundet vid våra styrelsemöten.

Nuvarande underhållsplan löper under den s.k. K2-modellen. Senast till 2026 års årsredovisning skall denna övergå i K3-modellen. Detta kommer att genomföras under första halvåret 2026 och samtidigt kommer underhållsplanen att utsträckas till att omfatta 50 år.

Ytterligare en hjärtstartare har införskaffats och är installerad utanför stora tvättstugan.

Två trädgårdsdagar ordnades under året, en i april och en i oktober.

Våra arbetsgrupper är Fastighetsgruppen, Gymgruppen, Trädgårdsgruppen, Inre miljögruppen, Kommunikationsgruppen, Restauranggruppen, Hantverksgruppen och Klubbmästeriet.

Hiertabladet har utkommit med 4 nummer under året.

Avtal om städning av medlemmars lägenheter har slutits direkt mellan medlemmen och Hrenovac Städ Bygg och Fastighetsentreprenad och den tidigare hantering av städning samt fakturering av densamma upphör från 2026-01-01.

Från och med den 17 november har Brf Hiertagården fått en ny kontorist Jessica Eriksson. Anna-Karin avtackades vid informationsmötet 8 december.

Stolarna i festvåningen har klätts om under hösten. Detta har utförts av Aila Barkar.

I trappan från solterrassen och ned har lösa stenar murats fast.

Köksavfallskärilen har flyttats till strax innanför grindstolparna.

De flesta underhållsåtgärder som genomförts under året har med värme- och varmvatten att göra (cirkulationspumpar, shuntar). OVK (obligatorisk ventilationskontroll) har genomförts och godkänts.

Beslut om renovering av toaletterna i klubbhusets våning 1 och 2 har tagits. Detta kommer att genomföras under första kvartalet 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 94 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 93 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 982 882	7 571 164	6 898 102	6 190 527
Resultat efter fin. poster	1 602 030	168 098	363 776	888 489
Soliditet (%)	29	25	25	24
Yttre fond	7 422 765	7 246 295	6 802 537	5 396 388
Taxeringsvärde	146 604 000	147 564 000	147 564 000	147 564 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 372	1 288	1 180	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,0	83,3	83,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 429	8 216	8 235	8 441
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 204	7 989	8 007	8 208
Sparande / kvm totalyta, kr	451	402	389	309
Elkostnad / kvm totalyta, kr	66	66	59	58
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	117	119	92	82
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	31	28	23	22
Energikostnad / kvm totalyta, kr	214	213	175	162
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,98	2,73	1,91	-
Räntekänslighet (%)	5,17	6,38	6,98	-

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	9 079 141	-	-	9 079 141
Upplåtelseavgifter	2 621 270	-	-	2 621 270
Fond, yttre underhåll	7 246 295	-1 323 530	1 500 000	7 422 765
Balanserat resultat	-4 258 674	1 491 628	-1 500 000	-4 267 047
Årets resultat	168 098	-168 098	1 602 030	1 602 030
Eget kapital	14 856 129	0	1 602 030	16 458 159

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 767 047
Årets resultat	1 602 030
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 500 000
Totalt	-2 665 017

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	157 908
Balanseras i ny räkning	-2 507 109

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	7 982 883	7 571 164
Övriga rörelseintäkter	3	437 737	407 064
Summa rörelseintäkter		8 420 620	7 978 228
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 689 390	-4 677 541
Övriga externa kostnader	9	-1 233 647	-1 267 657
Personalkostnader	10	-103 146	-150 371
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-640 332	-640 332
Summa rörelsekostnader		-5 666 515	-6 735 901
RÖRELSERESULTAT		2 754 105	1 242 327
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		52 412	83 279
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 204 488	-1 157 508
Summa finansiella poster		-1 152 076	-1 074 229
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 602 030	168 098
ÅRETS RESULTAT		1 602 030	168 098

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	50 414 424	51 017 196
Markanläggningar	13	2 580 831	2 618 391
Maskiner och inventarier	14	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		52 995 255	53 635 587
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		52 995 255	53 635 587
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		42 011	11 286
Övriga fordringar	15	2 410 285	3 584 114
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	136 637	157 223
Summa kortfristiga fordringar		2 588 933	3 752 623
Kassa och bank			
Kassa och bank		647 265	1 292 312
Summa kassa och bank		647 265	1 292 312
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 236 198	5 044 935
SUMMA TILLGÅNGAR		56 231 452	58 680 522

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 700 411	11 700 411
Fond för yttre underhåll		7 422 765	7 246 295
Summa bundet eget kapital		19 123 176	18 946 706
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 267 047	-4 258 674
Årets resultat		1 602 030	168 098
Summa fritt eget kapital		-2 665 017	-4 090 577
SUMMA EGET KAPITAL		16 458 159	14 856 129
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	34 273 750	32 338 750
Summa långfristiga skulder		34 273 750	32 338 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	4 065 000	10 065 000
Leverantörsskulder		365 507	369 161
Skatteskulder		16 831	12 591
Övriga kortfristiga skulder		12 750	12 750
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 039 456	1 026 141
Summa kortfristiga skulder		5 499 544	11 485 643
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 231 452	58 680 522

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 754 105	1 242 327
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	640 332	640 332
	3 394 437	1 882 659
Erhållen ränta	52 412	83 279
Erlagd ränta	-1 220 639	-1 165 096
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 226 211	800 842
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	352 532	-499 338
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	30 052	326 166
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 608 794	627 670
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-4 065 000	-97 755
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-4 065 000	-97 755
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 456 206	529 915
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 283 621	3 753 706
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 827 415	4 283 621

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Hiertagården 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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	1,00 %
Markanläggningar	1,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	6 876 972	6 425 559
Hysesintäkter lokaler	-3 585	0
Hysesintäkter lokaler, moms	141 394	139 771
Hysesintäkter p-plats	109 800	118 400
Hysesintäkter p-plats, moms	8 200	7 200
Hyror carport	72 000	72 000
Bredband	203 394	196 116
Elintäkter laddstolpe moms	2 684	2 287
Städavgifter moms	449 861	481 392
Övernattnings-/gästlägenhet	95 200	75 600
Påminnelseavgift	360	360
Pantsättningsavgift	588	2 865
Överlåtelseavgift	14 626	21 255
Administrativ avgift, moms	49	49
Administrativ avgift	1 813	784
Vidarefakturerade kostnader	1 031	27 526
Vidarefakturerade kostnader, moms	8 482	0
Öres- och kronutjämning	14	1
Summa	7 982 883	7 571 164

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Vidarefakturerade kostnader, moms 12%	425 337	0
Övriga erhållna bidrag	11 000	0
Övriga intäkter	1 400	405 064
Övriga intäkter, moms	0	2 000
Summa	437 737	407 064

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	492 000	491 811
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	2 982	0
Larm och bevakning	8 937	0
Drift pool	0	5 575
Städning enligt avtal	686 299	688 517
Sotning	10 984	11 729
Besiktningar	4 311	0
Hissbesiktning	6 247	6 350
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	7 517	44 339
Brandskydd	12 475	5 952
Bevakning	431	0
Myndighetstillsyn	3 112	3 112
Gårdkostnader	3 557	2 665
Gemensamma utrymmen	14 394	4 612
Garage/parkering	0	1 954
Snöröjning/sandning	51 431	95 171
Serviceavtal	35 507	5 857
Fordon	9 658	7 949
Förbrukningsmaterial	101 629	54 701
Summa	1 451 470	1 430 292

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	15 831	2 254
Installationer	0	2 375
Bostadsrättslägenheter	0	47 069
Hyseslokaler	0	980
Tvättstuga	11 248	2 394
Dörrar och lås/porttele	1 491	1 352
Bastu/pool	25 815	43 201
Övriga gemensamma utrymmen	2 906	3 517
VVS	21 875	48 392
Värmeanläggning/undercentral	25 718	569
Ventilation	0	10 996
Elinstallationer	60 043	26 117
Hissar	95 129	14 500
Fönster	0	14 100
Balkonger/altaner	16 250	0
Mark/gård/utemiljö	7 268	8 539
Garage/parkering	3 887	0
Skador/klotter/skadegörelse	10 600	0
Summa	298 063	226 355

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	13 086	0
Lokaler	0	1 130 828
Gemensamma utrymmen	0	45 600
VVS	68 742	19 781
Värmeanläggning	61 190	0
Ventilation	14 889	58 988
Fasader	0	68 333
Summa	157 908	1 323 530

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	351 353	349 313
Uppvärmning	617 497	619 235
Gas	7 037	13 413
Vatten	164 638	149 324
Sophämtning/renhållning	122 454	166 146
Grovsopor	10 697	4 462
Summa	1 273 675	1 301 894

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	145 624	90 252
Självrisk	0	3 170
Kabel-TV	207 923	154 275
Bredband	7 664	8 252
Fastighetsskatt	147 064	139 520
Summa	508 275	395 469

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 471	1 844
Tele- och datakommunikation	18 731	21 860
Juridiska åtgärder	0	1 672
Inkassokostnader	982	606
Revisionsarvoden extern revisor	43 485	63 061
Styrelseomkostnader	13 543	524
Fritids och trivselkostnader	8 779	4 236
Föreningskostnader	23 515	20 837
Förvaltningsarvode enl avtal	104 262	100 062
Överlåtelsekostnad	14 558	30 458
Pantsättningskostnad	882	4 301
Korttidsinventarier	19 535	38 550
Administration	71 148	20 727
Konsultkostnader	505 930	495 590
Vidarefakturerade kostnader	386 080	457 649
Tidningar och facklitteratur	7 887	0
Bostadsrätterna Sverige	7 110	0
Föreningsavgifter	5 750	5 681
Summa	1 233 647	1 267 657

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	84 049	135 534
Löner till kollektivanst	0	999
Arbetsgivaravgifter	19 097	13 838
Summa	103 146	150 371

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 204 477	1 157 441
Dröjsmålsränta	8	67
Kostnadsränta skatter och avgifter	3	0
Summa	1 204 488	1 157 508

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	62 721 794	62 721 794
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	62 721 794	62 721 794
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-11 704 598	-11 101 826
Årets avskrivning	-602 772	-602 772
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 307 370	-11 704 598
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	50 414 424	51 017 196
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 444 000</i>	<i>2 444 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	81 850 000	72 579 000
Taxeringsvärde mark	64 754 000	74 985 000
Summa	146 604 000	147 564 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	4 351 257	4 351 257
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	4 351 257	4 351 257
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 732 866	-1 695 306
Årets avskrivning	-37 560	-37 560
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 770 426	-1 732 866
Utgående restvärde enligt plan	2 580 831	2 618 391

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	4 381 325	4 381 325
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	4 381 325	4 381 325
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 381 325	-4 381 325
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 381 325	-4 381 325
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	5 923	4 337
Momsavräkning	8 573	327 361
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	135	-443
Avräkning övrigt	215 504	261 550
Transaktionskonto	1 141 030	1 921 555
Borgo räntekonto	1 039 120	1 069 754
Summa	2 410 285	3 584 114

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	38 121	40 987
Förutbet försäkr premier	57 909	64 101
Förutbet kabel-TV	52 507	52 135
Förutbet bredband	537	0
Upplupna intäkter	-12 437	0
Summa	136 637	157 223

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2028-09-01	4,23 %	4 745 000	4 745 000
Handelsbanken	2028-12-01	2,90 %	6 000 000	10 000 000
Handelsbanken	2026-09-01	3,80 %	4 000 000	4 000 000
Handelsbanken	2027-09-30	4,48 %	5 500 000	5 500 000
Stadshypotek AB	2029-03-30	3,48 %	6 093 750	6 158 750
Stadshypotek	2027-12-01	2,49 %	12 000 000	12 000 000
Summa			38 338 750	42 403 750
Varav kortfristig del			4 065 000	10 065 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 013 750 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	7 987	1 856
Uppl kostn el	41 981	39 685
Uppl kostnad Värme	75 230	72 823
Uppl kostnad Extern revisor	32 000	32 000
Uppl kostn räntor	23 814	39 965
Uppl kostn vatten	48 249	34 707
Uppl kostnad Sophämtning	31 720	30 787
Uppl kostnad arvoden	93 333	94 284
Beräknade uppl. sociala avgifter	29 325	18 906
Förutbet hyror/avgifter	655 817	661 128
Summa	1 039 456	1 026 141

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	67 000 000	67 000 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat att höja bostadsrättsavgiften med 2% fr.o.m. den 1 januari 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-11.

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

Lidingö

Sven Rudstam
Ordförande

Ann Svenilsson Collste
Styrelseledamot

Hans Philipsson
Styrelseledamot

Ingrid Birgitta Gustavsson
Styrelseledamot

Sven-Eric Arenbalk
Styrelseledamot

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

Azets Revision & Rådgivning AB
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.05.2026 11:48

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 12.05.2026 15:57

DOCUMENT ID:

BkPkMnx1zl

ENVELOPE ID:

BJlyfhIJfx-BkPkMnx1zl

DOCUMENT NAME:

Brf Hiertagården, 716419-5856 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

22 pages

SHA-512:

9862f4303b2c4c25aa9915742f56270baa102ccbba1fdcf
ec9b3a5f4d3822f9c79a4771a8e4a1f779fd537aa3eea1d

0a2cf59f6cb4139440871d267b26fc69c3

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. Ingrid Birgitta Gustavsson gittan.rogab@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 16:22 12.05.2026 16:17	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.48.40
2. SVEN RUDSTAM sven.rudstam@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 16:22 12.05.2026 16:21	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.73.5
3. Hans Philipsson hans.philipson@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 20:08 12.05.2026 20:05	eID Low	Swedish BankID IP: 31.209.42.133
4. SVEN-ERIC ARENBALK sveare23@gmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 07:59 13.05.2026 07:56	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.204.182
5. Ann Svenilsson Collste ann.collste@gmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 11:25 13.05.2026 11:23	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.63.168
6. Per Åke Henning Jakobsson per.jacobsson@azets.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 11:48 13.05.2026 11:48	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.19

* 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 Bostadsrättsföreningen Hiertagården, org.nr 716419–5856.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hiertagården för år 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-05-01 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o identifierar och bedömer vi 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 våra 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.
- o skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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.
- o utvärderar vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hiertagården för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 vi 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 vår 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 överträdelse 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.

Helsingborg den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Per Jacobsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.05.2026 11:49

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 12.05.2026 15:57

DOCUMENT ID:

BKP1G2IJfl

ENVELOPE ID:

BJvyfngyfe-Bkp1G2IJfl

DOCUMENT NAME:

RB, Brf Hiertagården 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

29e9c267e8068bc52034460b690d6416c7505dd9e6853
842ad0b7f1477a3ef91c18dca096aed633039f7ac0004b
c4ef24e5e013f5f33e646193f85e15bb44e5f

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Åke Henning Jakobsson	Signed	13.05.2026 11:49	eID	Swedish BankID
on per.jacobsson@azets.com	Authenticated	13.05.2026 11:48	Low	IP: 208.56.29.19

* 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