

Brf Herserudsvägen 14



FASTIGHETSÄGARNAS
SERVICE

Årsredovisning 2025



Årsredovisning för

Brf Herserudsvägen 14

769620-7906

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-11
Noter till resultaträkning	9-10
Övriga noter	11
Underskrifter	12

Styrelsen för Brf Herseudsvägen 14, 769620-7906, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs.

Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet *Kassaflödesanalys*.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet, se not *Fond för yttre underhåll*.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet, samt förråd.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-11-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-02-03 och nuvarande stadgar registrerades 2013-04-26 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Lidingö. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

- Helena Klevby / Ordförande
- Magnus Eriksson / Ledamot
- Magnus Fältman / Ledamot
- Joakim Hörwing / Ledamot
- Ivan Sundström / Ledamot
- Johan Klevby / Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 2 protokollförda sammanträden.mm

Revisorer

- Eva Hörwing / Ordinarie intern
- Ritva Carlsson / Ordinarie intern

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-09-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastigheter med fastighetsbeteckningarna Värmland 4, Värmland 21 samt Värmland 22 i Lidingö kommun förvärvades samtliga 2013.

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen. Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	181	210	455	486
Resultat efter fin. poster (tkr)	-769	-712	-655	-622
Soliditet (%)	100	99,9	100	88
Årsavgifter kr/kvm	187	196	440	448
Skuldsättning kr/kvm totalyta	-	0	0	9641
Skuldsättning kr/kvm brf yta	-	0	0	9641
Räntekänslighet %	-	0	0	22
Energikostnad kr/kvm	-	0	0	0
Sparande per kvm	-30	28	-1400	-1367
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	93	95	92

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett underskott för räkenskapsåret. Förlusten beror främst på avskrivningar och högre driftkostnader. Styrelsen följer löpande kostnadsutvecklingen och kommer vid behov att vidta åtgärder för att säkerställa en hållbar ekonomisk utveckling framåt, inklusive översyn av avgiftsnivåer och kostnadseffektiviseringar.

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	83 700 000		96 500	-4 125 763	-712 099	78 958 638
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			25 000	-25 000		
Balanseras i ny räkning				-712 099	712 099	
Årets resultat					-769 005	-769 005
Belopp vid årets utgång	83 700 000	-	121 500	-4 862 862	-769 005	78 189 633

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-4 862 862
Årets resultat	<u>-769 005</u>
Totalt	-5 631 867
Avsättning till yttre fond	25 000
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	<u>-5 656 867</u>
Summa	-5 631 867

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	180 588	210 197
Summa rörelseintäkter		180 588	210 197
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-205 594	-179 479
Övriga externa kostnader	4	-5 558	-3 346
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-739 972	-739 972
Summa rörelsekostnader		-951 124	-922 797
Rörelseresultat		-770 536	-712 600
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 531	686
Räntekostnader och liknande resultatposter		-	-185
Summa finansiella poster		1 531	501
Resultat efter finansiella poster		-769 005	-712 099
Resultat före skatt		-769 005	-712 099
Årets resultat		-769 005	-712 099

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	77 985 628	78 725 600
Summa materiella anläggningstillgångar		77 985 628	78 725 600
Summa anläggningstillgångar		77 985 628	78 725 600
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7 500	45 000
Övriga fordringar		70	70
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 918	2 361
Summa kortfristiga fordringar		23 488	47 431
Kassa och bank			
Kassa och bank		206 005	245 743
Summa kassa och bank		206 005	245 743
Summa omsättningstillgångar		229 493	293 174
SUMMA TILLGÅNGAR		78 215 121	79 018 774

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		83 700 000	83 700 000
Fond för yttre underhåll		121 500	96 500
Summa bundet eget kapital		83 821 500	83 796 500
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 862 862	-4 125 763
Årets resultat		-769 005	-712 099
Summa fritt eget kapital		-5 631 867	-4 837 862
Summa eget kapital		78 189 633	78 958 638
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		9 900	9 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		15 588	50 236
Summa kortfristiga skulder		25 488	60 136
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		78 215 121	79 018 774

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-770 536	-712 600
Avskrivningar	739 972	739 972
Erlagd ränta och ränteintäkter	1 531	501
	-29 033	27 873
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-29 033	27 873
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	37 500	-17 500
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-13 557	11 379
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-	9 900
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-34 648	-24 961
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-39 738	6 691
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	
Årets kassaflöde	-39 738	6 691
Likvida medel vid årets början	245 743	239 052
Likvida medel vid årets slut	206 005	245 743

I likvida medel ingår transaktionskonto hos förvaltare

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2).

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter 15-120 år

Avskrivningstid på markanläggningar 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier 5 år

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till Resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	180 000	195 000
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	588	-
Övriga intäkter	-	15 197
Summa	180 588	210 197

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2025	2024
Drift		
Fastighetsskötsel	-	51 092
Städning	32 454	15 453
Trädgårdsskötsel	47 460	-
Ventilation	5 994	
Reparationer	-	1 776
Sophämtning	18 819	15 153
Försäkringspremie	11 370	26 263
Övriga fastighetskostnader	2 878	638
Kabel-tv/Bredband/IT	39 600	49 590
Förvaltningsarvode ekonomi	44 861	19 514
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	688	-
Panter och överlåtelser	1 470	-
Summa	205 594	179 479

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Övriga externa kostnader	5 558	3 346
Summa	5 558	3 346

Noter till Balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Byggnad	49 400 000	49 400 000
-Ingående uppskrivningar	2 239 307	2 239 307
-Mark	33 100 000	33 100 000
	<u>84 739 307</u>	<u>84 739 307</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 013 707	-5 273 735
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-739 972</u>	<u>-739 972</u>
	<u>-6 753 679</u>	<u>-6 013 707</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>77 985 628</u>	<u>78 725 600</u>
Taxeringsvärde		
Byggnader	30 400 000	30 400 000
Mark	34 800 000	34 800 000
	<u>65 200 000</u>	<u>65 200 000</u>

Övriga noter

Not 6 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>50 500 000</u>	<u>50 500 000</u>
Summa ställda säkerheter	<u>50 500 000</u>	<u>50 500 000</u>

Not 7 Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa eventualförpliktelser		

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

Underskrifter

Årsredovisningen fastställdes den 2026-06-08 och har undertecknats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Helena Klevby

Magnus Eriksson

Magnus Fältman

Joakim Hörwing

Ivan Sundström

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Eva Hörwing
Föreningsvald revisor

Ritva Carlsson
Föreningsvald revisor

Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.

Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

Revisionsberättelse för Brf Herserudsvägen 14

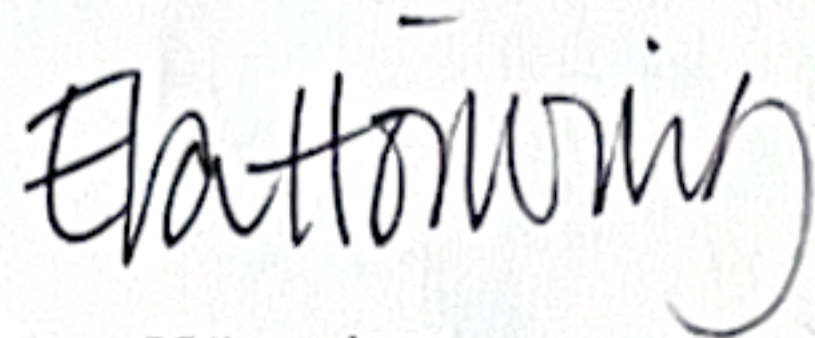
Inget anmärkningsvärt har förekommit vid vår granskning, varför vi undertecknar revisionsberättelsen utan anmärkning.

Årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning. Vår rekommendation är att bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för bokslutsåret 2025.

Lidingö 5/6 - 2026



Ritva Carlsson



Eva Hörwing



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.06.2026 20:21

SENT BY OWNER:

Åsa Zetterberg • 08.06.2026 10:28

DOCUMENT ID:

HkGNpIN-fl

ENVELOPE ID:

B1ZNTxEZze-HkGNpIN-fl

DOCUMENT NAME:

ÅR + RB 2025 Brf Herserudsvägen 14.pdf

17 pages

SHA-512:

3014e43c99736fc8f4b23ae103756e9f6f8e5626b392013

3233426d39c5b5e1cfc1e978a3e86b9a298eabda57cd3c

58c4bcbbaa89e891f91de7a7949cfaed5f0

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. ANDERS EVERT IVAN SU NDSTRÖM ivan.sundstrom@srsafety.se	 Signed Authenticated	08.06.2026 12:17 08.06.2026 12:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/02/04) IP: 212.247.254.34
2. HELENA CRUSEMAN KLE VBY helenacruseman@hotmail.com	 Signed Authenticated	08.06.2026 13:40 08.06.2026 13:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/05/21) IP: 91.190.142.118
3. PER MAGNUS FÄLTMAN magnus.faltman@faltman-malmen.se	 Signed Authenticated	15.06.2026 14:11 08.06.2026 14:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/08/08) IP: 90.130.63.235
4. Karl Magnus Eriksson magnus.eriksson@redmagement.se	 Signed Authenticated	24.06.2026 09:29 24.06.2026 09:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/07/12) IP: 91.190.142.117
5. David Olof Joakim Hörwing g joakim.horwing@horsmolla.se	 Signed Authenticated	24.06.2026 13:16 24.06.2026 13:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/01/09) IP: 95.194.194.62
6. Ritva Tuulikki Carlsson ritvaramse@gmail.com	 Signed Authenticated	24.06.2026 16:18 24.06.2026 16:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/07/12) IP: 91.190.142.117
7. Eva Katarina Hörwing eva.horwing@horsmolla.se	 Signed Authenticated	24.06.2026 20:21 24.06.2026 20:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/02/27) IP: 95.194.194.62

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

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed