



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Heseckillan

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

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 4         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 5         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 16</b> |

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

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

## Resultaträkning

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

## Balansräkning

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

## Kassaflödesanalys

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

## Noter

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

## Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Trelleborg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1957-09-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1960-07-20 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-18 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     |
|----------------------|---------|------------|
| BECKASINEN 3         | 1958    | Trelleborg |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Arthur J Gallagher Proinova AB

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1959.

Värdeåret är 1959.

Föreningen har 21 bostadsrätter om totalt 1 355 kvm och 2 lokaler om 63 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 459 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                   |                                  |
|-------------------|----------------------------------|
| Jan Erik Karlsson | Ordförande                       |
| Lena Jönsson      | Tjänstgörande suppleant          |
| Mikael Sundqvist  | Suppleant                        |
| Lina Marie Maté   | Styrelseledamot                  |
| Malin Gunnarsson  | Styrelseledamot, avgått aug 2025 |

### Valberedning

Ingela Lindahl  
Anita Simonsson

### Firmateckning

2 i föreningen

## Revisorer

Martin Wedin Hansson Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Utförda historiska underhåll

- 1998 ● Omläggning av tak
- 2008 ● Nya balkonger
- 2017 ● Relining av avloppsstammar  
Målning av hussockel samt fasad trapphus.  
Asfaltering garagedfart/platta
- 2018 ● Uteplats med murad grill  
Målning av källarlokal A-trappa  
Yttertaksunderhåll
- 2020 ● Byte av låssystem  
Bokningstavla till tvättstuga
- 2022 ● Brandsläckare i tvättstuga  
Ny toalett och vask i tvättstugan  
Nya lampor utomhus  
Grind till uteplats  
Nya bandvarnare i gemensamma utrymmen  
Upprustning av skyddsrum  
Stambyte för kall- och varmvatten  
Ny belysning i trapphus
- 2023 ● Fem branddörrar och sju dörrstängare installerade
- 2024 ● Installation av friskluftsventiler i samtliga lägenheter, totalt 51 st.  
Godkänd OVK  
Målning av grund och burspråk  
Nytt takfönster installerat på vind
- 2025 ● Löpande reparationer

## Planerade underhåll

- 2026** ● Ny torktumlare  
Tillbyggnad för plats för sopsortering

## Avtal med leverantörer

|                       |                                           |
|-----------------------|-------------------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | SBC                                       |
| Städ av trapphus      | Städ och fönsterputs i Trelleborg         |
| Tvättning av sopkärl  | Frasses Högtryckstvätt & Stubbfräsning AB |
| VVS                   | Assemblin                                 |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 3%.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 25 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2025       | 2024       | 2023       | 2022       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 1 023 447  | 1 001 254  | 895 233    | 818 695    |
| Resultat efter fin. poster                         | 49 346     | -246 049   | -420 854   | -2 687 975 |
| Soliditet (%)                                      | 0          | 0          | -140       | -          |
| Yttre fond                                         | 100 698    | 50 172     | 307 171    | 256 999    |
| Taxeringsvärde                                     | 16 842 000 | 16 724 000 | 16 724 000 | 16 724 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr           | 702        | 683        | -          | -          |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 92,9       | 92,3       | -          | -          |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr       | 3 962      | 3 976      | 3 989      | 3 863      |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr                   | 3 680      | 3 692      | 3 705      | 3 582      |
| Sparande / kvm totalyta, kr                        | 78         | 61         | 315        | -71        |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr                       | 22         | 21         | 24         | 29         |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr                    | 187        | 156        | 135        | 139        |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr                   | 59         | 43         | 40         | 33         |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr                   | 268        | 221        | 199        | 201        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,94       | 3,76       | 2,58       | -          |
| Räntekänslighet (%)                                | 5,64       | 5,82       | 6,49       | -          |

**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<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2025-12-31        |
|--------------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser                 | 52 300            | -                                            | -                               | 52 300            |
| Fond, yttre<br>underhåll | 50 172            | -                                            | 50 526                          | 100 698           |
| Reservfond               | 30 700            | -                                            | -                               | 30 700            |
| Balanserat resultat      | -3 516 817        | -246 049                                     | -50 526                         | -3 813 392        |
| Årets resultat           | -246 049          | 246 049                                      | 49 346                          | 49 346            |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>-3 660 394</b> | <b>0</b>                                     | <b>0</b>                        | <b>-3 611 048</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll -3 762 866

Årets resultat 49 346

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar -50 526

**Totalt -3 764 046**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats

**Balanseras i ny räkning -3 764 046**

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

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2025             | 2024              |
|---------------------------------------------------|---------------|------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                  |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 1 023 446        | 1 001 254         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 0                | 800               |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>1 023 446</b> | <b>1 002 054</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                  |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -573 639         | -799 308          |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -76 117          | -74 918           |
| Personalkostnader                                 | 10            | -103 996         | -107 751          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -65 100          | -65 100           |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-818 851</b>  | <b>-1 047 077</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>204 595</b>   | <b>-45 023</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                  |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 2 804            | 5 061             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -158 053         | -206 087          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-155 249</b>  | <b>-201 026</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>49 346</b>    | <b>-246 049</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>49 346</b>    | <b>-246 049</b>   |

Balansräkning

| Tillgångar                                   | Not    | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |        |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |            |            |
| Byggnad och mark                             | 12, 18 | 1 413 522  | 1 478 622  |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 1 413 522  | 1 478 622  |
| Finansiella anläggningstillgångar            |        |            |            |
| Långfristiga värdepappersinnehav             | 13     | 7 800      | 7 800      |
| Summa finansiella anläggningstillgångar      |        | 7 800      | 7 800      |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 1 421 322  | 1 486 422  |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |        |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |        |            |            |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |        | 30 124     | 23 803     |
| Övriga fordringar                            | 14     | 517 499    | 418 540    |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15     | 33 029     | 24 685     |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 580 652    | 467 028    |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 580 652    | 467 028    |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 2 001 974  | 1 953 450  |

## Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 52 300            | 52 300            |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 100 698           | 50 172            |
| Reservfond                                   |        | 30 700            | 30 700            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>183 698</b>    | <b>133 172</b>    |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -3 813 392        | -3 516 817        |
| Årets resultat                               |        | 49 346            | -246 049          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-3 764 046</b> | <b>-3 762 866</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>-3 580 347</b> | <b>-3 629 694</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 18 | 2 956 000         | 2 480 319         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>2 956 000</b>  | <b>2 480 319</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 18 | 2 413 039         | 2 906 756         |
| Leverantörsskulder                           |        | 49 163            | 42 958            |
| Skatteskulder                                |        | 4 253             | 3 216             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 4 980             | 3 765             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17     | 154 886           | 146 130           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>2 626 321</b>  | <b>3 102 825</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>2 001 974</b>  | <b>1 953 450</b>  |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2025           | 2024            |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                |                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>204 595</b> | <b>-45 023</b>  |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                |                 |
| Årets avskrivningar                                                             | 65 100         | 65 100          |
|                                                                                 | <b>269 695</b> | <b>20 077</b>   |
| Erhållen ränta                                                                  | 2 804          | 5 061           |
| Erlagd ränta                                                                    | -161 506       | -195 878        |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>110 993</b> | <b>-170 740</b> |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                |                 |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -15 260        | -36 177         |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 20 667         | -213 733        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>116 400</b> | <b>-420 649</b> |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                |                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>       | <b>0</b>        |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                |                 |
| Upptagna lån                                                                    | 0              | 48 041          |
| Amortering av lån                                                               | -18 036        | -66 201         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-18 036</b> | <b>-18 160</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>98 364</b>  | <b>-438 809</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>366 508</b> | <b>805 317</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>464 872</b> | <b>366 508</b>  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Hesekillan 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 leverantörsfakturor. 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 | 1,50 - 5,00 % |
|---------|---------------|

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          | 900 888          | 874 704          |
| Hysesintäkter lokaler         | 24 000           | 24 000           |
| Hysesintäkter garage          | 20 016           | 19 488           |
| Hyror reklamplats/antennplats | 23 803           | 28 601           |
| Bredband                      | 50 400           | 50 400           |
| Påminnelseavgift              | 60               | 0                |
| Dröjsmålsränta                | 115              | 0                |
| Pantsättningsavgift           | 1 176            | 1 146            |
| Överlåtelseavgift             | 2 940            | 2 866            |
| Administrativ avgift          | 49               | 49               |
| Öres- och kronutjämning       | -1               | 0                |
| <b>Summa</b>                  | <b>1 023 446</b> | <b>1 001 254</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                 | 2025     | 2024       |
|-----------------|----------|------------|
| Övriga intäkter | 0        | 800        |
| <b>Summa</b>    | <b>0</b> | <b>800</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                         | 2025          | 2024          |
|-----------------------------------------|---------------|---------------|
| Städning enligt avtal                   | 17 772        | 18 372        |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 0             | 3 125         |
| Brandskydd                              | 1 424         | 1 424         |
| Myndighetstillsyn                       | 0             | 4 580         |
| Gårdkostnader                           | 1 831         | 2 573         |
| Gemensamma utrymmen                     | 193           | 0             |
| Sopphantering                           | 2 070         | 2 400         |
| Snöröjning/sandning                     | 1 988         | 5 163         |
| Serviceavtal                            | 0             | 611           |
| Förbrukningsmaterial                    | 4 596         | 5 099         |
| <b>Summa</b>                            | <b>29 874</b> | <b>43 347</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                         | 2025         | 2024         |
|-------------------------|--------------|--------------|
| Tvättstuga              | 3 751        | 0            |
| Dörrar och lås/porttele | 1 841        | 1 200        |
| VVS                     | 0            | 4 681        |
| <b>Summa</b>            | <b>5 592</b> | <b>5 881</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                      | 2025     | 2024           |
|----------------------|----------|----------------|
| Underhåll av byggnad | 0        | 204 798        |
| Fasader              | 0        | 35 000         |
| <b>Summa</b>         | <b>0</b> | <b>239 798</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2025           | 2024           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 32 383         | 33 959         |
| Uppvärmning             | 272 901        | 257 629        |
| Vatten                  | 86 147         | 62 991         |
| Sophämtning/renhållning | 25 991         | 31 490         |
| <b>Summa</b>            | <b>417 422</b> | <b>386 069</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2025           | 2024           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 17 627         | 29 392         |
| Kabel-TV               | 18 936         | 17 357         |
| Bredband               | 44 804         | 39 994         |
| Fastighetsskatt        | 39 384         | 37 470         |
| <b>Summa</b>           | <b>120 751</b> | <b>124 213</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                 | 2025          | 2024          |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Kreditupplysning                | 0             | 1 107         |
| Tele- och datakommunikation     | 2 442         | 2 616         |
| Revisionsarvoden extern revisor | 0             | 2 500         |
| Styrelseomkostnader             | 0             | 2 000         |
| Fritids och trivselkostnader    | 1 998         | 380           |
| Föreningskostnader              | 2 661         | 2 379         |
| Förvaltningsarvode enl avtal    | 52 263        | 49 525        |
| Överlåtelsekostnad              | 4 116         | 4 012         |
| Pantsättningskostnad            | 1 764         | 1 720         |
| Korttidsinventarier             | 4 540         | 0             |
| Administration                  | 1 652         | 1 804         |
| Konsultkostnader                | 0             | 6 875         |
| Bostadsrätterna Sverige         | 4 680         | 0             |
| <b>Summa</b>                    | <b>76 117</b> | <b>74 918</b> |

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                          | 2025           | 2024           |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden          | 29 400         | 28 150         |
| Löner till kollektivanst | 55 000         | 29 500         |
| Lön - fastighetsskötare  | 0              | 30 000         |
| Arbetsgivaravgifter      | 19 596         | 20 101         |
| <b>Summa</b>             | <b>103 996</b> | <b>107 751</b> |

Anställda under året

Föreningen har haft 1 anställda

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                    | 2025           | 2024           |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån       | 158 053        | 206 078        |
| Kostnadsränta skatter och avgifter | 0              | 9              |
| <b>Summa</b>                       | <b>158 053</b> | <b>206 087</b> |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 3 791 434         | 3 791 434         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>3 791 434</b>  | <b>3 791 434</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -2 312 812        | -2 247 712        |
| Årets avskrivning                             | -65 100           | -65 100           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-2 377 912</b> | <b>-2 312 812</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>1 413 522</b>  | <b>1 478 622</b>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 13 020 000        | 11 618 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 3 822 000         | 5 106 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>16 842 000</b> | <b>16 724 000</b> |

## NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

|                        | 2025-12-31   | 2024-12-31   |
|------------------------|--------------|--------------|
| Insats Bostadsrätterna | 2 800        | 2 800        |
| Aktier och andelar     | 5 000        | 5 000        |
| <b>Summa</b>           | <b>7 800</b> | <b>7 800</b> |

#### NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                   | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto       | 52 627         | 52 032         |
| Transaktionskonto | 108 672        | 109 517        |
| Borgo räntekonto  | 356 200        | 256 991        |
| <b>Summa</b>      | <b>517 499</b> | <b>418 540</b> |

#### NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                          | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader   | 4 210         | 4 680         |
| Förutbet försäkr premier | 23 508        | 14 694        |
| Förutbet kabel-TV        | 1 578         | 1 578         |
| Förutbet bredband        | 3 733         | 3 733         |
| <b>Summa</b>             | <b>33 029</b> | <b>24 685</b> |

#### NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2025-12-31 | Skuld<br>2025-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek          | 2026-09-01               | 3,27 %                  | 1 098 355           | 1 098 355           |
| Handelsbanken         | 2030-10-30               | 3,53 %                  | 156 000             | 161 200             |
| Handelsbanken         | 2028-03-01               | 3,33 %                  | 1 400 000           | 1 400 000           |
| Handelsbanken         | 2027-03-01               | 1,85 %                  | 1 400 000           | 1 400 000           |
| Stadshypotek          | 2026-12-30               | 2,98 %                  | 1 314 684           | 1 327 520           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>5 369 039</b>    | <b>5 387 075</b>    |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 2 413 039           | 2 906 756           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 279 479 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                         | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader      | 309            | 171            |
| Uppl kostn el           | 2 938          | 3 301          |
| Uppl kostnad Värme      | 37 923         | 29 467         |
| Uppl kostn räntor       | 2 993          | 3 453          |
| Uppl ränta bokslut      | 0              | 2 993          |
| Förutbet hyror/avgifter | 110 723        | 106 745        |
| <b>Summa</b>            | <b>154 886</b> | <b>146 130</b> |

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | Inga       | Inga       |

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-10.

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

Trelleborg

---

Jan Erik Karlsson  
Ordförande

---

Lina Marie Maté  
Styrelseledamot

---

Lena Jönsson  
Tjänstgörande suppleant

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

---

Martin Wedin Hansson  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

19.03.2026 06:55

**SENT BY OWNER:**

Karin Malmberg • 18.03.2026 16:05

**DOCUMENT ID:**

S1RNJBdcZg

**ENVELOPE ID:**

HJbaVkBuqWe-S1RNJBdcZg

**DOCUMENT NAME:**

hemma.sbc.se\_shared\_rapporter\_arsredovisningPopup.  
php\_clientId=4857&annualDate=2025-12-31okhes.pdf  
18 pages

**SHA-512:**

136b293614c511dfa1b8ada8fb7db71cba49b0c89bc737  
a31758e922bf9fddadc3911a6ce2376394083128bb4946  
409a7430b78144fe1932972b433c7ff20ff8

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. JAN ERIK KARLSSON<br>ekecarlsson@hotmail.com         |  Signed<br>Authenticated | 18.03.2026 16:51<br>18.03.2026 16:22 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 78.70.219.66  |
| 2. LENA JÖNSSON<br>Lena.beddingestrand@hotmail.com      |  Signed<br>Authenticated | 18.03.2026 19:23<br>18.03.2026 19:22 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 213.66.48.114 |
| 3. Lina Marie Maté<br>lina.mate@hotmail.com             |  Signed<br>Authenticated | 18.03.2026 19:27<br>18.03.2026 19:26 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 213.64.27.148 |
| 4. MARTIN WEDIN HANSSON<br>martinwedinhansson@gmail.com |  Signed<br>Authenticated | 19.03.2026 06:55<br>19.03.2026 06:41 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 90.230.110.40 |

\* 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 Hesekillan.

Org.nr. 747000-0683

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Hesekillan för perioden 2025-01-01—2025-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna, förvaltningen och för att gällande lagar tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har tagit del av föreningens räkenskaper samt styrelsens årsredovisning innehållande förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning med tillhörande noter samt kassaflödesanalys. Jag har även tagit del av styrelsens protokoll och föreningens stadgar (daterade 2018-04-12). Revisionen har innefattat att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 och BFNAR 2023:1 och ger enligt min mening en rättvisande bild av föreningens resultat och ekonomiska ställning.

Mot förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt, enligt bokförda protokoll, finns enligt mig inte anledning till anmärkning.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och att resultatet disponeras enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen samt att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

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

Trelleborg

---

Martin Wedin Hansson



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

15.03.2026 10:57

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 14.03.2026 11:47

**DOCUMENT ID:**

B1kA23fcZe

**ENVELOPE ID:**

ryCTh3M5Ze-B1kA23fcZe

**DOCUMENT NAME:**

REVISIONSBERÄTTELSE 2025 BRF Hesekillan.pdf

1 page

**SHA-512:**

8678881316f8d0edcf8bde0942d29fd7e74ed088b6eca9  
0669cb7836fb87d5ee59cedfd61ffae759467345a645bd0  
5c18675bcd3a268e02ef0208f9fc1d72061

## Activity log

| RECIPIENT                        | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS           |
|----------------------------------|---------------|------------------|--------|-------------------|
| 1. MARTIN WEDIN HANSSO<br>N      | Signed        | 15.03.2026 10:57 | eID    | Swedish BankID    |
| martinwedinhansson@gm<br>ail.com | Authenticated | 15.03.2026 10:56 | Low    | IP: 90.230.110.40 |

\* 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