

# Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Hällan  
Org nr: 745000-1123

2025-01-01 – 2025-12-31





---

# Innehållsförteckning

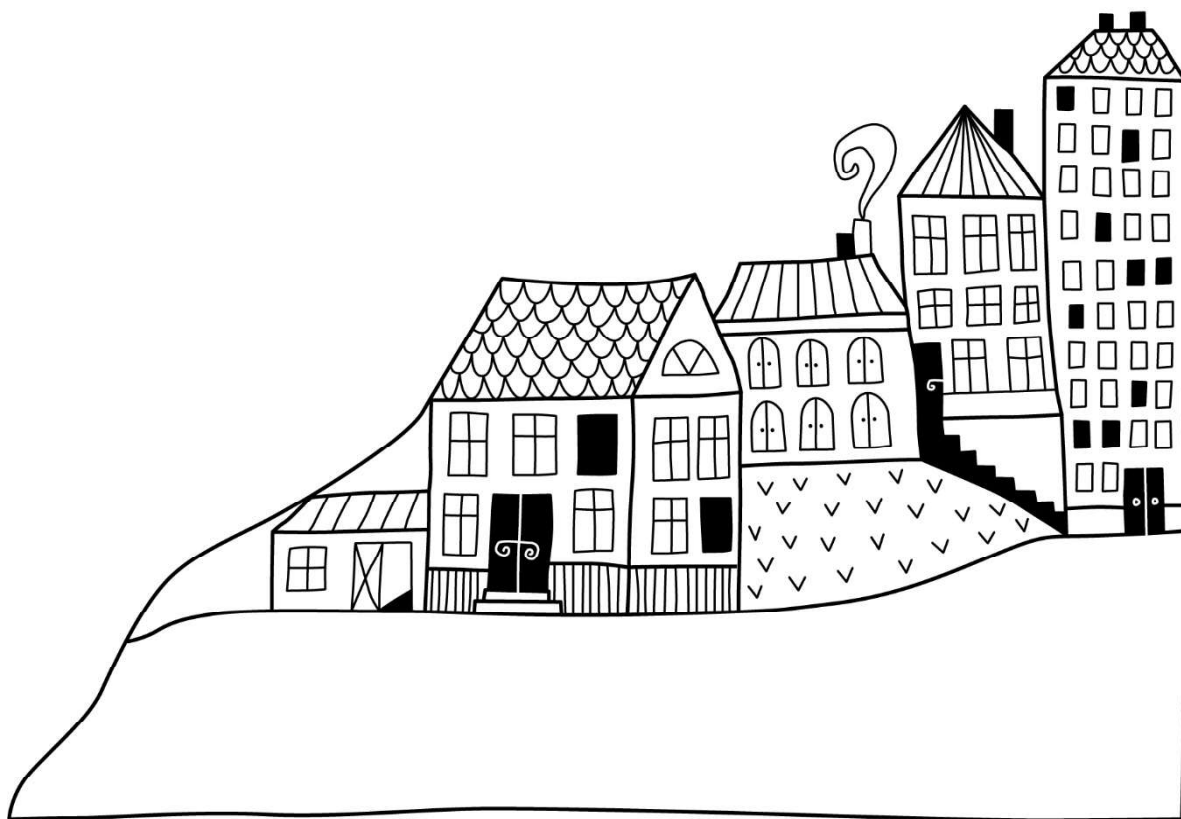
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Balansräkning.....	12
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

## Bilagor

Revisionsberättelse

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen  
Hällan får härmed upprätta  
årsredovisning för räkenskapsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1948-09-30. Nuvarande stadgar registrerades 2021-03-08.

Årets resultat uppgår till cirka 705 tkr, vilket är en tydlig förbättring jämfört med föregående år. Resultatet har framför allt stärkts av lägre underhålls- och räntekostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 18% till 37%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 252% till 281%.

I resultatet ingår avskrivningar med 102 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 807 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sådden 2 i Lunds kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 39 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1956. Fastighetens adress är Slättervägen 1 A-E i Lund.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring och fastighetsförsäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.



<b>Lägenhetsfördelning</b>	
<b>Standard</b>	<b>Antal</b>
1 rum och kök	9
2 rum och kök	9
3 rum och kök	15
4 rum och kök	6

<b>Dessutom tillkommer</b>	
<b>Användning</b>	<b>Antal</b>
Antal garage	12
Antal lokaler (förråd)	5
Antal p-platser	14

Total tomtarea	3 866 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	2 627 m <sup>2</sup>
Lokaler (förråd)	15 m <sup>2</sup>
Garagelokaler	252 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	267 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	59 208 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	53 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

#### **Föreningen har ingått följande avtal:**

<b>Leverantör</b>	<b>Avtal</b>
Folksam	Fastighetsförsäkring
Riksbyggen	Ekonomisk Förvaltning
Faktor	Revision
Bahnhof	Bredband
Tele2	Kabel-TV
Lunds renhållningsverk	Gångbanerenhållning
Lunds renhållningsverk	Återvinningsbart avfall
Climat80	Fastighetsskötsel
Climat80	Städ

## Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 27 tkr och planerat underhåll för 45 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar.

Underhållskostnaden nedan anges antingen som den beräknade eviga genomsnittliga årliga kostnaden, eller som en specifik periods beräknade underhållskostnader.

Kostnaderna anges som ett specifikt belopp och som ett belopp per m<sup>2</sup> (BOA+förråd) för att kunna jämföra olika bostadsrättsföreningar. Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 928 tkr per år (351 kr/m<sup>2</sup>). Av detta är 86 tkr/år är att betrakta som planerat underhåll och 842 tkr/år är att betrakta som ersättningsinvesteringar i de komponenter föreningens anläggningar består av.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 86 tkr (32 kr/m<sup>2</sup>.) För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende även ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån, avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll/investeringar.

#### Tidigare utfört underhåll/investeringar

Beskrivning	År
Bredbandsnät	2001
Nya balkonger	2003
Fjärrvärme	2003
Nya tvättmaskiner	2006
Säkerhetsdörrar	2008
Ombyggnad av pannrum till mötesrum	2008
Omläggning tak	2010
Tilläggsisolerat vind	2010
Omfogning fasad syd och väst	2010
Renovering och injustering av värmesystem	2011
Byte av stammar kall-/varmvatten	2012
Ny torkutrustning	2012
Installation värmepump	2014
Fönsterbyte	2015
Målat balkonger	2016
Anläggning av trädgård	2022
Målning i källare	2024
Relining	2024

#### Årets utförda underhåll/investeringar (i kr)

Beskrivning	Belopp
Relining av rör i källaren	44 550

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Isak Swalander	Ordförande	2026
Tina Sörensen	Sekreterare	2027
Hans Engman	Ledamot	2026
Fredrik Edsäter	Ledamot	2026
Anders Olsson	Ledamot	2027

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Åsa Lundberg	Suppleant	2026 (Avgått under året)

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Faktor AB	Auktoriserad revisor	2026
Faktor AB	Revisorssuppleant	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Josefin Håkansson	2026
Sylvia Stipic	2026

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har konverterat till K3-regelverket från och med räkenskapsåret 2025.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 57 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 58 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2025 då avgifterna höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 7% från och med 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 717 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 0 st.)



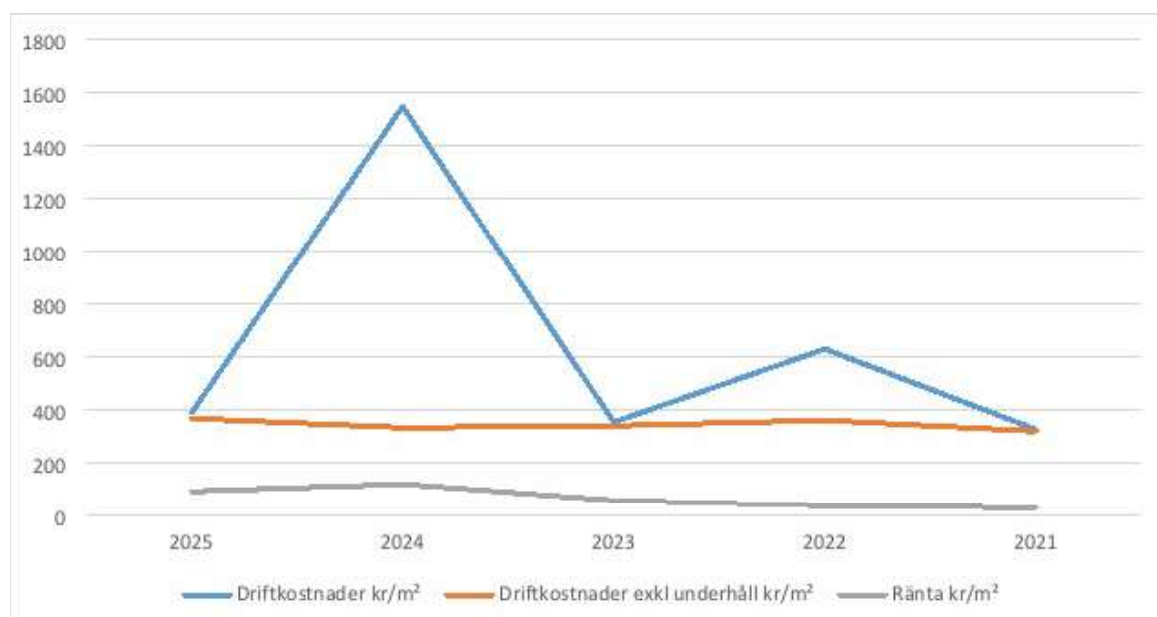
# Flerårsöversikt

## Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	2 294	2 188	1 833	1 597	1 574
Rörelsens intäkter	2 294	2 188	1 954	1 608	1 578
Resultat efter finansiella poster*	705	-2 529	504	-451	331
Årets resultat	705	-2 529	504	-451	331
Resultat exkl avskrivningar	807	-2 385	647	-307	475
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	721	-3 260	-228	-1 173	351
Balansomslutning	5 060	4 571	4 608	4 296	4 499
Årets kassaflöde	579	319	314	-80	302
Soliditet %*	-57	-79	-23	-37	-25
Likviditet %	37	18	26	20	17
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	93	83	90	91
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	813	774	621	553	544
Driftkostnader kr/kvm	350	1 542	347	625	323
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	335	331	340	354	316
Energikostnad kr/kvm*	196	184	164	181	165
Underhållsfond kr/kvm	14	0	875	552	495
Reservering till underhållsfond kr/kvm	30	331	331	328	47
Sparande kr/kvm*	294	308	253	154	187
Ränta kr/kvm	81	114	56	32	26
Skuldsättning kr/kvm*	2 522	2 905	1 939	2 016	1 963
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 779	2 922	1 950	2 027	1 974
Räntekänslighet %*	3,4	3,8	3,1	3,7	3,6

\* obligatoriska nyckeltal

Då nya nyckeltal tillkommit och beräkningsgrunderna för befintliga nyckeltal förändrats kan dessa avvika ifrån föregående års nyckeltal.



## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	111 100	0	-1 179 873	-2 528 884
Disposition enl. årsstämmobeslut			-2 528 884	2 528 884
Reservering underhållsfond		86 000	-86 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-44 550	44 550	
Årets resultat				705 031
<b>Vid årets slut</b>	<b>111 100</b>	<b>41 450</b>	<b>-3 750 207</b>	<b>705 031</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 708 757
Årets resultat	705 031
Årets fondreservering enligt underhållsplan	-86 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	44 550
<b>Summa</b>	<b>-3 045 176</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **-3 045 176**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



# Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 294 013	2 187 625
Övriga rörelseintäkter	Not 3	472	540
<b>Summa</b>		<b>2 294 485</b>	<b>2 188 165</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 014 021	-4 072 776
Övriga externa kostnader	Not 5	-139 229	-108 743
Personalkostnader	Not 6	-103 230	-97 488
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-102 188	-143 625
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 358 669</b>	<b>-4 422 632</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>935 816</b>	<b>-2 234 467</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 119	6 408
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-233 904	-300 825
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-230 785</b>	<b>-294 417</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>705 031</b>	<b>-2 528 884</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>705 031</b>	<b>-2 528 884</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	3 226 444	3 328 633
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 226 444</b>	<b>3 328 633</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 226 444</b>	<b>3 328 633</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	Not 11	6 088	5 943
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	106 283	94 228
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>112 371</b>	<b>100 171</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 13	1 720 842	1 142 284
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 720 842</b>	<b>1 142 284</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 833 213</b>	<b>1 242 455</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>5 059 657</b>	<b>4 571 088</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	111 100	111 100	
Fond för yttre underhåll	41 450	0	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>152 550</b>	<b>111 100</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-3 750 207	-1 179 873	
Årets resultat	705 031	-2 528 884	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-3 045 176</b>	<b>-3 708 757</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>-2 892 626</b>	<b>-3 597 657</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	3 000 000	1 300 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 000 000</b>	<b>1 300 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	4 300 000	6 375 000
Leverantörsskulder	Not 15	138 424	102 547
Skatteskulder	Not 16	18 196	5 776
Övriga skulder	Not 17	39 450	8 877
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	456 213	376 545
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 952 283</b>	<b>6 868 745</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>5 059 657</b>	<b>4 571 088</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	935 816	-2 234 467
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	102 188	143 625
	<b>1 038 005</b>	<b>-2 090 841</b>
Erhållen ränta	145	4 429
Erlagd ränta	-249 067	-285 468
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>789 082</b>	<b>-2 371 880</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-9 226	214 203
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	173 702	-76 433
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>953 558</b>	<b>-2 234 111</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-375 000	-597 000
Upptagna lån	0	3 150 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-375 000</b>	<b>2 553 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	578 558	318 889
Likvida medel vid årets början	1 142 284	823 395
Likvida medel vid årets slut	1 720 842	1 142 284

---

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övergången till K3 har föranlett ändrade redovisningsprinciper. Detta har påverkat posten Byggnader och mark med övergång till komponentavskrivning. Jämförelseåret har inte omräknats enligt K3 med hänvisning till 3 kap 5 § ÅRL avseende mindre företag. I övrigt har övergången till K3 inte föranlett någon bristande jämförbarhet mot tidigare redovisningsprinciper.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

## Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

## Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

## Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme & grund	Linjär	120
Ventilation	Linjär	100
Stamledning värme	Linjär	60
El	Linjär	50
Fönster	Linjär	50
Entrépartier	Linjär	50
Stamledning VA	Linjär	45
Balkong	Linjär	45
Fasad	Linjär	40
Tak	Linjär	40
Inre ytskikt	Linjär	35
Dörrar	Linjär	30
Tvättstuga	Linjär	15

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 884 564	1 794 816
Hyror, lokaler	15 000	15 000
Hyror, garage	108 000	108 000
Hyror, p-platser	25 200	25 200
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-500	-1 250
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-10 800	-10 500
Elavgifter	180 183	169 471
Kabel-tv-avgifter	70 200	70 200
Övriga ersättningar	22 170	16 688
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 294 013</b>	<b>2 187 625</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	472	540
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>472</b>	<b>540</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-44 550	-3 198 439
Reparationer	-27 074	-33 203
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-77 316	-63 570
Försäkringspremier	-54 216	-48 462
Kabel- och digital-TV	-66 433	-66 088
Systematiskt brandskyddsarbete	-498	0
Förbrukningsinventarier	-10 879	-32 443
Vatten	-126 945	-93 647
Fastighetsel	-114 256	-103 819
Uppvärmning	-324 763	-288 998
Sophantering och återvinning	-44 410	-56 049
Förvaltningsarvode drift	-122 683	-88 057
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 014 021</b>	<b>-4 072 776</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-72 078	-69 062
Arvode, yrkesrevisorer	-22 000	-16 875
Övriga förvaltningskostnader	-17 318	-9 973
Kreditupplysningar	-1 125	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 112	-573
Representation	-9 312	-7 605
Kontorsmateriel	-165	-1 377
Bankkostnader	-3 120	-3 278
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-139 229</b>	<b>-108 743</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-80 600	-76 180
Sociala kostnader	-22 630	-21 308
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-103 230</b>	<b>-97 488</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-102 188	-26 574
Avskrivningar Standardförbättringar	0	-117 051
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-102 188</b>	<b>-143 625</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	2 974	1 979
Övriga ränteintäkter	145	4 429
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>3 119</b>	<b>6 408</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-233 822	-300 075
Övriga räntekostnader	-82	0
Övriga finansiella kostnader	0	-750
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-233 904</b>	<b>-300 825</b>

## Not 10 Byggnader och mark

### Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	1 328 700	1 328 700
Standardförbättringar	3 760 656	3 760 656
	<b>5 089 356</b>	<b>5 089 356</b>
<b>Omklassificeringar</b>		
Omklassificering standardförbättringar K3	-3 760 656	0
Omklassificering byggnader K3	3 760 656	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>5 089 356</b>	<b>5 089 356</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-372 036	-345 462
Standardförbättringar	-1 388 687	-1 271 636
	<b>-1 760 723</b>	<b>-1 617 098</b>
<b>Årets avskrivningar och omklassificeringar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-102 188	-26 574
Årets avskrivning standardförbättringar	0	-117 051
Årets omklassificering standardförbättringar K3	-1 388 687	0
Årets omklassificering byggnader K3	1 388 687	0
	<b>-102 188</b>	<b>-143 625</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-1 862 912</b>	<b>-1 760 723</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>3 226 444</b>	<b>3 328 633</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	3 226 444	956 664
Standardförbättringar	0	2 371 969
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	58 200 000	53 000 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>59 208 000</b>	<b>53 000 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>35 495 000</i>	<i>27 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>23 713 000</i>	<i>26 000 000</i>

## Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	-8 877
Kundfordringar	0	8 877
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 12 Övriga fordringar**

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	6 088	5 943
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>6 088</b>	<b>5 943</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	4 953	1 979
Förutbetalda försäkringspremier	57 754	54 216
Förutbetalt förvaltningsarvode	18 898	18 019
Förutbetald kabel-tv-avgift	16 680	16 569
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 999	3 445
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>106 283</b>	<b>94 228</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	1 027 086	2 659
Transaktionskonto	693 756	1 139 625
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 720 842</b>	<b>1 142 284</b>

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	7 300 000	7 675 000
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 300 000	-6 375 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>3 000 000</b>	<b>1 300 000</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2025-02-25	1 225 000	-1 000 000	225 000	0
SBAB	4,02%	2025-06-03	3 150 000	-3 000 000	150 000	0
STADSHYPOTEK	2,85%	2025-09-30	2 000 000	-2 000 000	0	0
STADSHYPOTEK	4,02%	2026-03-01	1 300 000	0	0	1 300 000
STADSHYPOTEK	2,85%	2026-03-01	0	3 000 000	0	3 000 000
STADSHYPOTEK	2,41%	2027-06-30	0	3 000 000	0	3 000 000
<b>Summa</b>			<b>7 675 000</b>	<b>0</b>	<b>375 000</b>	<b>7 300 000</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi två (Stadshypotek) lån om 1 300 000 kr och 3 000 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år. Samtliga långfristiga lån förfaller till villkorsändring mellan 2 och 5 år.

<b>Not 16 Leverantörsskulder</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Leverantörsskulder	60 626	81 571
Ej reskontraförda leverantörsskulder	77 798	20 976
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>138 424</b>	<b>102 547</b>

<b>Not 17 Skatteskulder</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skatteskulder	18 196	5 776
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>18 196</b>	<b>5 776</b>

<b>Not 18 Övriga skulder</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Lån under betalning	39 450	0
Övriga skulder	0	8 877
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>39 450</b>	<b>8 877</b>

<b>Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Upplupna sociala avgifter	25 325	23 942
Upplupna räntekostnader	4 355	19 518
Upplupna elkostnader	16 453	15 646
Upplupna vattenavgifter	10 805	7 913
Upplupna värmekostnader	44 334	40 110
Upplupna kostnader för renhållning	3 712	4 673
Upplupna revisionsarvoden	22 000	16 875
Upplupna styrelsearvoden	80 600	76 200
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	44 302	54 838
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 012	120
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	203 316	116 710
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>456 213</b>	<b>376 545</b>

<b>Not Ställda säkerheter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckning	8 909 900	8 909 900

#### **Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

#### **Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

## Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-03-03

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

Lund

---

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Isak Swalander,

---

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Tina Sörensen,

---

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Hans Engman,

---

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Fredrik Edsäter,

---

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Anders Olsson,

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

Faktor AB

---

Håkan Ekstrand

Auktoriserad revisor



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557576102602

## Dokument

**Årsredovisning 250101-251231 Brf Hällan**  
Huvuddokument  
23 sidor  
Startades 2026-04-22 11:58:04 CEST (+0200) av Jesper Carlsson (JC)  
Färdigställt 2026-04-27 10:42:29 CEST (+0200)

## Initierare

**Jesper Carlsson (JC)**  
Riksbyggen  
jesper.carlsson@riksbyggen.se

## Signerare

**Isak Swalander (IS)**  
isak.swalander@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KLAS ISAK SWALANDER"  
Signerade 2026-04-24 00:23:36 CEST (+0200)

**Tina Sörensen (TS)**  
tinsor.lund@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Tina Inger Sörensen"  
Signerade 2026-04-22 19:05:28 CEST (+0200)

**Hans Engman (HE1)**  
hans.g.engman@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HANS ENGMAN"  
Signerade 2026-04-26 20:20:47 CEST (+0200)

**Fredrik Edsäter (FE)**  
fredrikedsater@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FREDRIK EDSÄTER"  
Signerade 2026-04-22 12:29:48 CEST (+0200)



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557576102602

anders olsson (ao)  
astrandao@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANDERS OLSSON"  
Signerade 2026-04-22 12:39:33 CEST (+0200)

Håkan Ekstrand (HE2)  
hakan.ekstrand@faktor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål  
Håkan Andreas Ekstrand"  
Signerade 2026-04-27 10:42:29 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

