

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

BRF Hällen i Alsike
Org nr: 769627-0276





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Hällen i Alsike 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-10-14. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-02-24 och nuvarande stadgar registrerades 2025-07-30.

Föreningen har sitt säte i Knivsta kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vrå 1:741 i Knivsta kommun. På fastigheten finns 4 byggnader med 24 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2015. Fastigheternas adress är Morängatan 50 A-H, 52 A-D, 54 A-F och 56 A-F i Knivsta.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam via Gallagher AB. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
3 rum och kök	10
4 rum och kök	14

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
P-platser	28

Total tomtarea 4 988 m²

Total bostadsarea 1 794 m²

Total lokalarea 32 m²

Årets taxeringsvärde 31 167 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 31 629 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Telia	Kabel-TV

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 24 tkr och planerat underhåll för 5 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar fr.o.m. räkenskapsåret 2025 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: För de närmaste 30 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 23 649 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 788 tkr. Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i augusti 2025. Underhållsplanen är aktuell.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Installationer	2016
OVK- Obligatorisk ventilationskontroll	2021
Stamspolning	2022
Filterbyten	Årligen
Fasadmålning	2024
OVK- Obligatorisk ventilationskontroll	2024

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Cylinderbyte i soprum	4 711



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sebastian Rimm	Ordförande	2027
Marguerithe Gebhardt	Ledamot	2026
Michelle Irmenius	Sekreterare	2026
Gustaf Johansson	Vice ordförande	2026
Jonas Nettelvik	Ledamot	2027

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Caroline Björkhammer	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hellström & Hjelm	Auktoriserad revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Joakim Gustafsson	2026
Lisa Hägglund	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Räkenskapsåret passerade utan några större händelser. Några mindre åtgärder har utförts, exempelvis har vi bytt ljuskällor till utebelysningen och lås till soprummet. Vi har också genomfört en egentillsyn på inomhusmiljön i enlighet med kraven från kommunen. Under det gångna året har vi vid flera tillfällen kunnat föra över pengar till ett sparkonto där de genererar ränta, om än liten.

Vi har haft två städdagar, en på våren och en på hösten. Det är trevliga tillställningar för de som dyker upp, där vi fixar i ordning gemensamma ytor, fikar och umgås. Hoppas på stor uppslutning på städdagarna fortsättningsvis!

Styrelsen har utöver årsstämman och det konstituerande mötet haft 7 protokollförda möten. Vi vill passa på att tacka alla i styrelsen för er nerlagda tid och ert arbete med föreningen!

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 36 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 35 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2025-01-01 då den höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2% från och med 2026-01-01. Föreningen har även höjt avgiften på hyra av förråden från 200 kr/mån till 300 kr/mån från och med samma datum

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 969	1 888	1 654	1 493	1 425
Resultat efter finansiella poster	-266	-1 431	-361	-12	-123
Soliditet %	59	61	61	61	60
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	91	91	93	90	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 003	955	861	755	740
Energikostnad kr/kvm	217	192	190	172	170
Sparande kr/kvm	292	106	87	293	229
Skuldsättning kr/kvm	11 001	11 138	10 725	10 851	10 977
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	11 198	11 337	10 916	11 044	11 173
Räntekänslighet %	11,2	11,9	12,7	14,6	15,1

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter. För mer information om vad som ingår i årsavgiften se Not 2.

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 för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna. I begreppet årsavgift ingår eventuella obligatoriska avgifter som visas i Not 2.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter per kvm för yta upplåten med bostadsrätt. I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter som visas i Not 2.

Energikostnad kr/kvm:

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

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). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Uppllysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat under räkenskapsåret 2025. I resultatet ingår avskrivningar med 795 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet positivt 529 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Under räkenskapsåret har föreningen övergått till K3-regelverket vilket i föreningens fall höjt det årliga avskrivningsbeloppet. Under räkenskapsåret har föreningen haft lägre driftskostnader vilket resulterat i ett positivt rörelseresultat, om man jämför med föregående års belastning på driftskostnaderna. Föreningen avslutar året med ett positivt kassaflöde (se kassaflödesanalysen). För att föreningen ska kunna fortsätta finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden har styrelsen beslutat om att fr.o.m. 2026-01-01 höja årsavgifterna med 2% samt höja hyran av förråden med 100 kr/mån.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	32 800 000	1 671 724	-3 895 629	-1 431 271
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 431 271	1 431 271
Reservering underhållsfond		733 000	-733 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-4 711	4 711	
Årets resultat				-265 548
Vid årets slut	32 800 000	2 400 013	-6 055 189	-265 548

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 326 899
Årets resultat	-265 548
Årets fondreservering enligt stadgarna	-733 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	4 711
Summa	-6 320 736

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-6 320 736**

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
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 968 575	1 887 571
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 304	2 875
Summa		1 978 879	1 890 446
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-691 163	-1 773 295
Övriga externa kostnader	Not 5	-154 220	-178 573
Personalkostnader	Not 6	-57 368	-54 717
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-794 565	-505 055
Summa rörelsekostnader		-1 697 316	-2 511 640
Rörelseresultat		281 563	-621 194
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	7 354	1 549
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-554 465	-811 626
Summa finansiella poster		-547 111	-810 077
Resultat efter finansiella poster		-265 548	-1 431 271
Årets resultat		-265 548	-1 431 271



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	48 275 300	49 063 516
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	35 974	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	42 322
Summa materiella anläggningstillgångar		48 311 274	49 105 838
Summa anläggningstillgångar		48 311 274	49 105 838
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	4 954
Övriga fordringar	Not 13	786	145
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	64 667	54 795
Summa kortfristiga fordringar		65 453	59 894
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	988 854	622 125
Summa kassa och bank		988 854	622 125
Summa omsättningstillgångar		1 054 307	682 019
Summa tillgångar		49 365 580	49 787 857



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	32 800 000	32 800 000	
Fond för yttre underhåll	2 400 013	1 671 724	
Summa bundet eget kapital	35 200 013	34 471 724	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-6 055 188	-3 895 629	
Årets resultat	-265 548	-1 431 271	
Summa fritt eget kapital	-6 320 736	-5 326 899	
Summa eget kapital	28 879 277	29 144 825	
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	20 088 750	20 338 750
Leverantörsskulder		23 552	1 433
Skatteskulder		2 730	2 860
Övriga skulder	Not 17	27 409	1 685
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	343 863	298 304
Summa kortfristiga skulder		20 486 304	20 643 032
Summa eget kapital och skulder		49 365 580	49 787 857



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	281 563	-621 194
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	794 565	505 055
	1 076 128	-116 138
Erhållen ränta	49	1 549
Erlagd ränta	-552 727	-838 471
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	523 450	-953 060
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	1 746	6 498
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	91 533	-19 405
Kassaflöde från den löpande verksamheten	616 729	-965 968
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-250 000	-245 000
Upptagna lån	0	1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-250 000	755 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	366 729	-210 968
Likvida medel vid årets början	622 125	833 093
Likvida medel vid årets slut	988 854	622 125



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. Under räkenskapsåret 2025 har föreningen övergått till K3-regelverket. Inga jämförelsetal har räknats om.

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
Byggnader (numera uppdelad i komponenter)	Linjär	20-120
Markanläggningar (laddstolpar)	Linjär	10

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*	1 799 784	1 713 984
Hyror, lokaler	20 500	19 700
Hyror, p-platser	123 600	107 984
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 200	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-534	0
Elavgifter (från laddstolpar)	26 425	45 903
Summa nettoomsättning	1 968 575	1 887 571

*I Årsavgifter, bostäder ingår el, kabel-TV, bredband, vatten, värme och förråd.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	120	300
Övriga ersättningar	10 186	2 579
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-4
Summa övriga rörelseintäkter	10 304	2 875

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-4 711	-1 115 960
Reparationer	-23 665	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-1 300	-1 430
Försäkringspremier	-39 061	-34 876
Kabel- och digital-TV	-86 112	-86 112
Serviceavtal	-4 146	-4 468
Obligatoriska besiktningar	0	-48 455
Snö- och halkbekämpning	-46 250	-45 000
Statuskontroll	-2 888	0
Förbrukningsinventarier	0	-4 984
Fordons- och maskinkostnader	0	-884
Vatten	-160 315	-147 642
Fastighetsel	-236 748	-228 923
Sophantering och återvinning	-49 677	-48 036
Förvaltningsarvode drift	-36 289	-6 525
Summa driftskostnader	-691 163	-1 773 295



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-91 812	-123 117
Lokalkostnader	0	-10 000
IT-kostnader	-3 059	-1 938
Arvode, yrkesrevisorer	-15 250	-18 250
Övriga försäljningskostnader	-2 940	0
Övriga förvaltningskostnader	-17 470	-14 283
Kreditupplysningar	-2 250	-750
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 496	-5 444
Kontorsmateriel	0	-1 800
Befarade förluster hyror/avgifter	-10 026	0
Bankkostnader	-2 919	-2 992
Summa övriga externa kostnader	-154 220	-178 573

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-40 000	-40 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 800	-4 800
Sociala kostnader	-12 568	-9 917
Summa personalkostnader	-57 368	-54 717

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-788 216	-498 707
Avskrivning Markanläggningar*	-6 348	0
Avskrivning Installationer*	0	-6 348
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-794 565	-505 055

*Omklassificering har skett till följd av övergång från regelverket K2 till K3.

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	7 304	1 549
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	43	0
Övriga ränteintäkter	6	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 354	1 549



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-554 411	-811 626
Räntekostnader till kreditinstitut	-54	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-554 465	-811 626

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	49 621 360	49 621 360
Mark	4 178 640	4 178 640
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	53 800 000	53 800 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-4 736 484	-4 237 777
	-4 736 484	-4 237 777

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader

	-788 216	-498 707
	-788 216	-498 707

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-5 524 700	-4 736 484
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

48 275 300 **49 063 516****Varav**

Byggnader	44 096 660	44 884 876
Mark	4 178 640	4 178 640

Taxeringsvärden

Bostäder	31 037 000	31 486 000
Lokaler	130 000	143 000

Totalt taxeringsvärde

	31 167 000	31 629 000
<i>varav byggnader</i>	<i>27 094 000</i>	<i>27 107 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 073 000</i>	<i>4 522 000</i>



Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

Anskaffningsvärden	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Markanläggningar - laddstolpar	0	0
Årets omklassificering från installationer	63 484	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	63 484	0
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Markanläggningar - laddstolpar	0	0
Årets omklassificering från installationer	-21 161	0
Årets avskrivningar	-6 348	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-27 510	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	35 974	0



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Installationer	63 484	63 484
Omklassificering till markanläggningar	-63 484	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	0	63 484
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-21 161	-14 813
	-21 161	-14 813
Årets avskrivningar		
Installationer	0	-6 348
	0	-6 348
Årets omklassificering till markanläggningar	21 161	0
	21 161	0
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	0	-21 161
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	-21 161
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	42 323

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	677	145
Momsfordringar	109	0
Summa övriga fordringar	786	145

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	7 304	0
Förutbetalda försäkringspremier	41 629	39 061
Förutbetalda driftkostnader	0	1 382
Förutbetald kabel-tv-avgift	14 352	14 352
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 382	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	64 667	54 795



Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	551 549	351 549
Transaktionskonto	437 304	270 575
Summa kassa och bank	988 854	622 125

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	20 088 750	20 338 750
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-20 088 750	-20 338 750
Långfristig skuld	0	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	2,60 %	2026-05-19	9 497 500,00	0,00	70 000,00	9 427 500,00
NORDEA	2,39 %	2026-06-30	2 905 000,00	0,00	30 000,00	2 875 000,00
NORDEA	2,41 %	2026-02-20	7 936 250,00	0,00	150 000,00	7 786 250,00
			20 338 750	0,00	250 000,00	20 088 750

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordea lån om totalt 20 088 750 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.

Not 17 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	27 409	0
Skuld för moms	0	1 685
Summa övriga skulder	27 409	1 685



Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	15 413	12 568
Upplupna räntekostnader	69 031	67 293
Upplupna driftskostnader	3 595	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	14 401
Upplupna elkostnader	22 455	26 650
Upplupna revisionsarvoden	17 375	17 375
Upplupna styrelsearvoden	41 200	40 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 138	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	158 656	120 017
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	343 863	298 304

Not 19 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	21 000 000	21 000 000

Not 20 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 21 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 2026-02-19

Knivsta, datum enligt elektronisk signatur

Sebastian Rimm

Michelle Irmenius

Gustaf Johansson

Jonas Nettelvik

Marguerithe Gebhardt

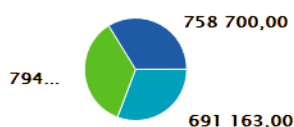
Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Magnus Hedin
Auktoriserad revisor
Hellström och Hjelm



Nyckeltal

Belopp i SEK	2025-12-31	2024-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	691 163	1 773 295
Övriga externa kostnader	154 220	178 573
Personalkostnader	57 368	54 717
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	794 565	505 055
Finansiella poster	547 111	810 077
Summa kostnader	2 244 427	3 321 717



- Driftkostnader
- Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar
- Övriga kostnader

Driftkostnadsfördelning

Belopp i SEK	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsskötsel grund	36 289	0
Serviceavtal	4 146	4 468
Städ extra	0	6 525
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	48 455
Statuskontroll	2 888	0
Snö- och halkbekämpning	46 250	45 000
Rep utgift mtrl inköp bostäder	15 960	0
Rep bostäder utg för köpta tj	7 705	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	15 960
UH installationer utg för köpta tj Låssystem	4 711	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	1 100 000
Fastighetsel	236 748	228 923
Vatten	160 315	147 642
Avfallshantering	49 677	48 036
Fastighetsförsäkring	39 061	34 876
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	86 112	86 112
Fastighetsskatt	1 300	1 430
Förbrukningsmaterial	0	4 984
Övriga kostnader för transportmedel	0	884
Summa driftkostnader	691 163	1 773 295



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2025-12-31	2024-12-31
BOA	1 794 kr/kvm	1 794 kr/kvm
Belopp i SEK	2025-12-31	2024-12-31
Avfallshantering	28	27
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	48	48
El	0	0
Fastighetsel	132	128
Fastighetsförsäkring	22	19
Fastighetsskatt	1	1
Fastighetsskötsel grund	20	0
Förbrukningsmaterial	0	3
Försäringsskador	0	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	27
Obligatoriska besiktningkostnader	0	0
Rep bostäder utg för köpta tj	4	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	0	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	0
Rep install utg för köpta tj Värme	0	0
Rep installationer utg för köpta tj	0	0
Rep lokaler utg för köpta tj	0	0
Samfällighetsavgifter	0	0
Serviceavtal	2	2
Snö- och halkbekämpning	26	25
Statuskontroll	2	0
Städ extra	0	4
UH Garage o P-plats utg för köpta tj	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	613
UH installationer utg för köpta tj	0	0
UH installationer utg för köpta tj Låssystem	3	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	9
Vatten	89	82
Övriga kostnader för transportmedel	0	0
Summa driftkostnader	385,26	988,46

Styrelsens ord

BRF Hällen i Alsike

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Hällen i Alsike i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Verification

Document ID 09222115557572971946

Document

Hällen - ÅR 2025 - slutversion

Main document

25 pages

Initiated on 2026-03-18 10:41:36 CET (+0100) by Dastan

Naghibi (DN)

Finalised on 2026-04-01 16:35:37 CEST (+0200)

Initiator

Dastan Naghibi (DN)

Riksbyggen

Signatories

Sebastian Rimm (SR)



The name returned by Swedish BankID was "Sebastian Rimm"

Signed 2026-03-20 20:29:40 CET (+0100)

Michelle Irmenius (MI)



The name returned by Swedish BankID was "MICHELLE IRMENIUS"

Signed 2026-03-28 13:29:13 CET (+0100)

Marguerithe Gebhardt (MG)



The name returned by Swedish BankID was "MARGUERITHE LUNDBERG GEBHARDT"

Signed 2026-03-18 16:42:32 CET (+0100)

Jonas Nettelvik (JN)



The name returned by Swedish BankID was "JONAS NETTELVIK"

Signed 2026-03-29 10:56:24 CEST (+0200)



Verification

Document ID 09222115557572971946

Gustaf Johansson (GJ)



The name returned by Swedish BankID was "Gustaf Alexander Johansson"
Signed 2026-03-29 09:56:09 CEST (+0200)

Magnus Hedin (MH)



The name returned by Swedish BankID was "MAGNUS HEDIN"
Signed 2026-04-01 16:35:37 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i 202914 - BRF Hällen i Alsike

Org.nr 769627-0276

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för 202914 - BRF Hällen i Alsike för räkenskapsåret 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 2025-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisionsred 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:

- 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- 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.
- 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 202914 - BRF Hällen i Alsike för räkenskapsåret 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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 överträdelser 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.

Uppsala 2026-04-01

Hellström & Hjelm Revision AB

Magnus Hedin
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 1 april 2026



rb hällen 25.docx

(29429 byte)

SHA-512: 6489a58e5d3f0cca725bf44ed2b5bc9d098d6
b9f7039ca295c56cfe8c9eb01ad6f2f7f06c81aace8520
11d75c05e836c20d46df3151ae87db7906e4ff918c0a6

Underskrifter

2026-04-01 16:43:12 (CET)



Magnus Hedin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



rb hällen 25

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

7985110dc5a9d4e076831836635132843db3653f4b6c9527d51f25701cb0507bd8be74e9a49d21fc259acf85d25d6a8ff6a5584e10a3abcdf279d33b08cd9ff5



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.