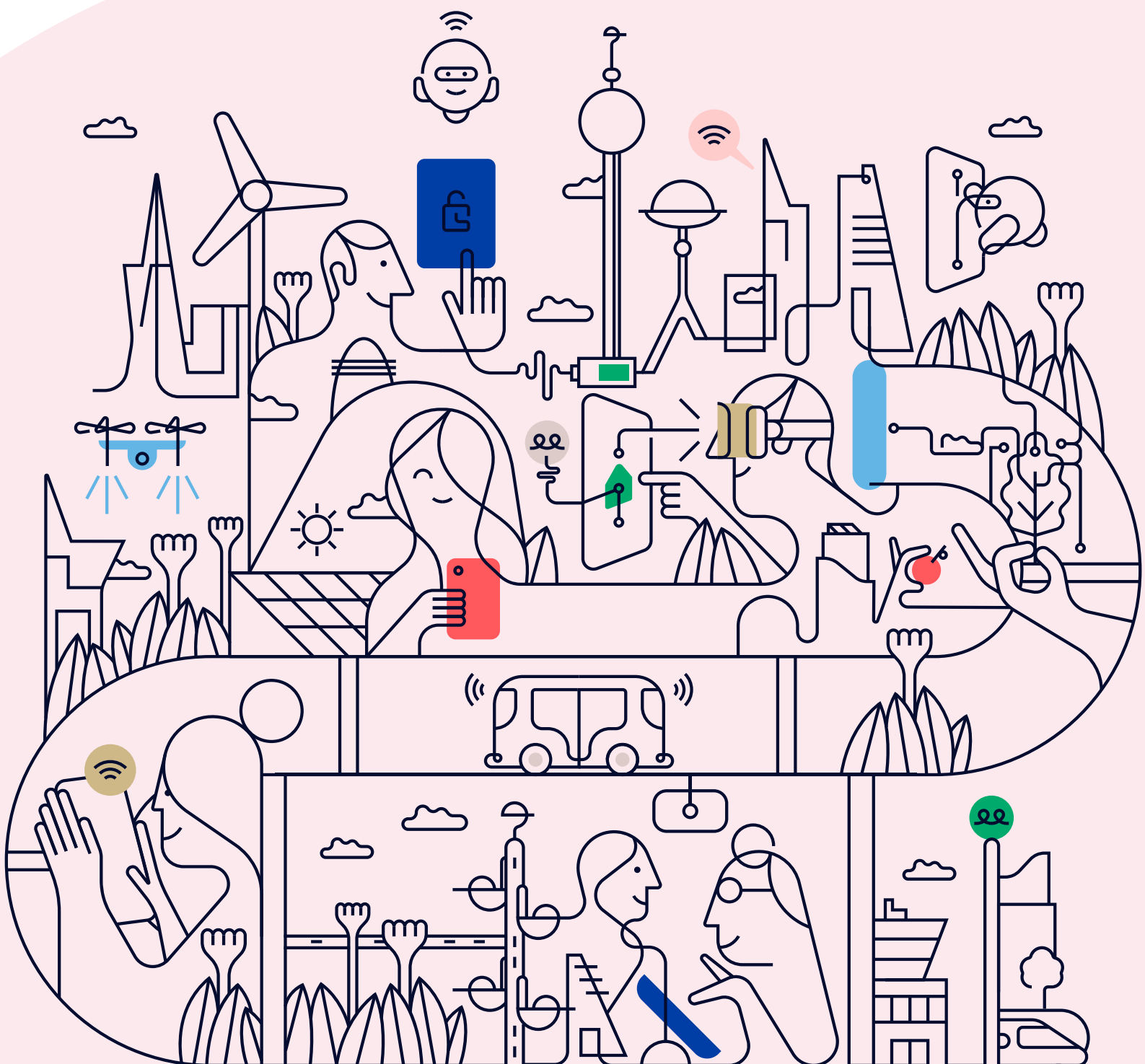




# Välkommen till årsredovisningen för Brf Hälsingör

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. 5         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 6         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 11</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 19</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 Malmö.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1946-07-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1950-01-17 och nuvarande stadgar registrerades 2023-12-04 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Hälsingör 6          | 1948    | Malmö  |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1947-1948 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1948.

Föreningen har 34 bostadsrätter om totalt 2 991 kvm samt 5 lokaler (källare/vindsförråd) och 24 garageplatser med bostadsrätt på 641 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 632 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                   |                 |
|-------------------|-----------------|
| Fredrik Nystedt   | Ordförande      |
| Alexander Lu      | Styrelseledamot |
| Philip Tanimura   | Styrelseledamot |
| Liselotte Larsson | Styrelseledamot |
| Sara Igefjord     | Styrelseledamot |
| Sofia Carlin      | Styrelseledamot |
| Göran Carlstedt   | Suppleant       |
| Olle Qvarnström   | Suppleant       |

### **Valberedning**

Anna Mälstad  
Louise Croneman

### **Firmateckning**

Firman tecknas av styrelsen.

### **Revisorer**

Per Jönsson          Internrevisor  
Anders Forsberg    Revisorssuppleant

### **Sammanträden och styrelsemöten**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-08.

Extra föreningsstämma hölls 2025-11-09. Styrelsen ej beslutsmässig på grund av avhopp.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

### **Teknisk status**

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074.  
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

### Utförda historiska underhåll

- 2009** ● Relining avloppsledningar
- 2012** ● Nya vattenledningar  
Nya elstigarledningar
- 2013** ● Grundvattenvärme
- 2015** ● Nytt skalsystem (lås)  
Grind  
Målning källargolv och torkrumsgolv
- 2016** ● Målning jalusidörrar  
Balkonger: karbonatiseringsprov  
Kontroll av husgrunden
- 2017** ● Ny avfuktare i torkrummet  
Nya huvudbrytare i alla lägenheter
- 2018** ● Reparation av stuprännor ner i marken samt byte av rör till dagvattnet  
Ny kompressor till grundvattenvärmen  
Nya vibrationsplattor till hissarna
- 2019** ● Filmat avloppsrören under bottenplattan  
Reparation av piskbalkong
- 2020** ● Relining av avloppsrören under bottenplattan - Endast C- till B-trappan
- 2021** ● Installation av nytt IMD-mätsystem av el och varmvatten - A-B-C-trappan
- 2022** ● relining av avloppsrör B-trappan  
Laddstolpar i garage
- 2024** ● 40 kW solceller och 60 kW batterianläggning  
Renovering av tak och omfogning
- 2025** ● Underhållsspolning av avloppsledningar  
Ny belysning i källaren

### Planerade underhåll

- 2026** ● Sopkärllskåp för återvinning av kartong, plast, glas, etc.
- 2026-2027** ● Garage - tätskikt, dränering, mm.

### Avtal med leverantörer

Städning av gemensamma utrymmen    SBC  
Trädgårdsskötsel                            SBC

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningens lån (5 st) har i slutet av 2025 bundits med löptider som gör att 1 lån förfaller per år, vilket minskar räntekänsligheten.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 63 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 59 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

### Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2025       | 2024       | 2023       | 2022       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 3 241 196  | 3 206 528  | 2 578 981  | 2 536 741  |
| Resultat efter fin. poster                         | 550 248    | -7 140 043 | -128 695   | 210 287    |
| Soliditet (%)                                      | 0          | 0          | 0          | -          |
| Yttre fond                                         | 181 000    | 3 344 992  | 2 951 234  | 2 768 905  |
| Taxeringsvärde                                     | 71 160 000 | 63 889 000 | 63 889 000 | 63 889 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr           | 1 064      | 1 050      | 868        | -          |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 98,1       | 97,9       | 87,7       | -          |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr       | 12 256     | 10 312     | 8 113      | 8 113      |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr                   | 10 274     | 10 274     | 8 113      | 8 113      |
| Sparande / kvm totalyta, kr                        | 204        | 113        | 76         | 164        |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr                       | 129        | 132        | 140        | 139        |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr                    | 55         | 58         | 42         | 34         |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr                   | 38         | 38         | 25         | 22         |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr                   | 222        | 228        | 206        | 195        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,36       | 3,54       | 3,24       | -          |
| Räntekänslighet (%)                                | 11,52      | 11,67      | 11,16      | -          |

**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 el och vatten (totalt 160 335 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**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                 | 53 800            | -                                            | -                               | 53 800            |
| Fond, yttre<br>underhåll | 3 344 992         | -3 344 992                                   | 181 000                         | 181 000           |
| Balanserat resultat      | -3 942 036        | -3 795 051                                   | -181 000                        | -7 918 087        |
| Årets resultat           | -7 140 043        | 7 140 043                                    | 550 248                         | 550 248           |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>-7 683 288</b> | <b>0</b>                                     | <b>550 248</b>                  | <b>-7 133 040</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -7 737 087        |
| Årets resultat                                                     | 550 248           |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -181 000          |
| <b>Totalt ansamlad förlust</b>                                     | <b>-7 367 840</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats | 52 640            |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-7 315 200</b> |

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             | 3 241 197         | 3 206 528         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 4 028             | 2 703             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>3 245 225</b>  | <b>3 209 231</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 419 771        | -8 681 097        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -178 854          | -171 425          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -76 408           | -74 784           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -137 490          | -281 664          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-1 812 524</b> | <b>-9 208 971</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>1 432 701</b>  | <b>-5 999 740</b> |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 18 211            | 21 227            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -898 656          | -1 161 531        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-880 446</b>   | <b>-1 140 304</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>552 256</b>    | <b>-7 140 043</b> |
| <b>Skatt</b>                                      |               | <b>-2 008</b>     | <b>0</b>          |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>550 248</b>    | <b>-7 140 043</b> |

Balansräkning

| Tillgångar                                   | Not    | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |        |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |            |            |
| Byggnad och mark                             | 12, 18 | 27 472 116 | 27 601 662 |
| Maskiner och inventarier                     | 13     | 13 916     | 21 860     |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 27 486 032 | 27 623 522 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 27 486 032 | 27 623 522 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |        |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |        |            |            |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |        | 17 900     | 38 720     |
| Övriga fordringar                            | 14     | 1 138 759  | 400 710    |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15     | 99 192     | 97 775     |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 1 255 851  | 537 205    |
| Kassa och bank                               |        |            |            |
| Kassa och bank                               |        | 1 393 649  | 1 390 570  |
| Summa kassa och bank                         |        | 1 393 649  | 1 390 570  |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 2 649 500  | 1 927 775  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 30 135 532 | 29 551 297 |

## Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2025-12-31        | 2024-12-31         |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                   |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                    |
| Medlemsinsatser                              |        | 53 800            | 53 800             |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 181 000           | 3 344 992          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>234 800</b>    | <b>3 398 792</b>   |
| <b>Ansamlad förlust</b>                      |        |                   |                    |
| Balanserat resultat                          |        | -7 918 087        | -3 942 036         |
| Årets resultat                               |        | 550 248           | -7 140 043         |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                |        | <b>-7 367 840</b> | <b>-11 082 079</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>-7 133 040</b> | <b>-7 683 288</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 18 | 30 948 899        | 24 674 999         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>30 948 899</b> | <b>24 674 999</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 18 | 5 709 900         | 11 983 800         |
| Leverantörsskulder                           |        | 133 732           | 109 131            |
| Skatteskulder                                |        | 16 040            | 0                  |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 5 948             | 578                |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17     | 454 053           | 466 077            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>6 319 673</b>  | <b>12 559 586</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>30 135 532</b> | <b>29 551 297</b>  |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2025             | 2024              |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>1 432 701</b> | <b>-5 999 740</b> |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                   |
| Årets avskrivningar                                                             | 137 490          | 281 664           |
|                                                                                 | <b>1 570 191</b> | <b>-5 718 076</b> |
| Erhållen ränta                                                                  | 4 534            | 21 227            |
| Erlagd ränta                                                                    | -908 155         | -1 140 806        |
| Betald inkomstskatt                                                             | -2 008           | 0                 |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>664 561</b>   | <b>-6 837 654</b> |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                  |                   |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | 116 975          | -134 208          |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 43 486           | 98 166            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>825 023</b>   | <b>-6 873 696</b> |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                   |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | 0                | -970 157          |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>         | <b>-970 157</b>   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                   |
| Upptagna lån                                                                    | 0                | 7 711 000         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>0</b>         | <b>7 711 000</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>825 023</b>   | <b>-132 853</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>1 704 657</b> | <b>1 837 510</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>2 529 680</b> | <b>1 704 657</b>  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Hälsingör är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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, el, 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             | 5,00 - 10,00 % |
| Stomme och grund    | 0,41 %         |
| Yttertak            | 0,51 %         |
| Fasader             | 0,41 %         |
| Balkonger           | 2,22 %         |
| Fönster             | 2,49 %         |
| Stamledningar VA    | 1,33 %         |
| Stamledningar Värme | 0,42 %         |
| Styr & övervakning  | 2,22 %         |
| El                  | 0,42 %         |
| Hissar              | 1,33 %         |
| Maskiner            | 20,00 %        |

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            | 2 675 868        | 2 636 412        |
| Årsavgifter garage              | 262 080          | 251 160          |
| Hysesintäkter lokaler           | 0                | 1 200            |
| Hysesintäkter förråd            | 13 000           | 3 200            |
| Intäkter kabel-TV               | 37 191           | 44 352           |
| Bredband                        | 47 091           | 65 340           |
| Varmvatten, moms                | 37 802           | 37 330           |
| El, moms                        | 108 124          | 107 961          |
| Elintäkter laddstolpe moms      | 20 051           | 13 124           |
| Intäkter solel, moms            | 11 480           | 0                |
| Nycklar/lås vidarefakturerering | 1 950            | 1 300            |
| Övernattnings-/gästlägenhet     | 15 500           | 33 660           |
| Pantsättningsavgift             | 573              | 3 438            |
| Överlåtelseavgift               | 7 938            | 6 925            |
| Administrativ avgift            | 588              | 1 127            |
| Andrahandsuthyrning             | 1 960            | 0                |
| Öres- och kronutjämnning        | 1                | -1               |
| <b>Summa</b>                    | <b>3 241 197</b> | <b>3 206 528</b> |

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                             | 2025         | 2024         |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Övriga intäkter             | 0            | 2 703        |
| Återbäring försäkringsbolag | 4 028        | 0            |
| <b>Summa</b>                | <b>4 028</b> | <b>2 703</b> |

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                         | 2025           | 2024           |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel gård enl avtal        | 108 882        | 94 764         |
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal     | 9 762          | 0              |
| Larm och bevakning                      | 2 819          | 6 206          |
| Städning enligt avtal                   | 57 078         | 75 383         |
| Städning utöver avtal                   | 0              | 27 200         |
| Sotning                                 | 0              | 33 103         |
| Besiktningar                            | 7 655          | 0              |
| Hissbesiktning                          | 4 914          | 11 023         |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 1 494          | 0              |
| Myndighetstillsyn                       | 2 630          | 2 630          |
| Gårdkostnader                           | 9 548          | 5 242          |
| Gemensamma utrymmen                     | 7 161          | 7 873          |
| Sophantering                            | 0              | 2 300          |
| Serviceavtal                            | 13 157         | 14 093         |
| Serviceavtal, hissar                    | 6 600          | 0              |
| Mattvätt/Hyrmattor                      | 6 923          | 1 178          |
| Fordon                                  | 0              | 278            |
| Förbrukningsmaterial                    | 4 713          | 3 980          |
| <b>Summa</b>                            | <b>243 336</b> | <b>285 253</b> |

#### NOT 5, REPARATIONER

|                              | 2025           | 2024           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Tvättstuga                   | 25 819         | 4 442          |
| Trapphus/port/entr           | 0              | 17 545         |
| Dörrar och lås/porttele      | 19 942         | 14 675         |
| VVS                          | 5 474          | 8 534          |
| Värmeanläggning/undercentral | 25 015         | 19 150         |
| Elinstallationer             | 16 211         | 6 017          |
| Tele/TV/bredband/porttelefon | 0              | 28 978         |
| Hissar                       | 0              | 8 316          |
| Mark/gård/utemiljö           | 22 619         | 756            |
| Garage/parkering             | 3 826          | 20 018         |
| <b>Summa</b>                 | <b>118 906</b> | <b>128 431</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                      | 2025          | 2024             |
|----------------------|---------------|------------------|
| Underhåll av byggnad | 0             | 80               |
| Tvättstuga           | 0             | 92 233           |
| VVS                  | 25 613        | 0                |
| Tak                  | 0             | 7 167 862        |
| Mark/gård/utemiljö   | 6 034         | 0                |
| Garage/parkering     | 20 993        | 0                |
| <b>Summa</b>         | <b>52 640</b> | <b>7 260 175</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2025           | 2024           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 432 081        | 471 358        |
| Uppvärmning             | 190 185        | 205 643        |
| Vatten                  | 132 710        | 135 322        |
| Sophämtning/renhållning | 29 990         | 33 561         |
| Grovsopor               | 0              | 8 376          |
| <b>Summa</b>            | <b>784 966</b> | <b>854 260</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2025           | 2024           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 46 536         | 2 194          |
| Kabel-TV               | 42 553         | 0              |
| Bredband               | 46 424         | 86 475         |
| Fastighetsskatt        | 84 410         | 64 310         |
| <b>Summa</b>           | <b>219 923</b> | <b>152 979</b> |



## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                                    | 2025           | 2024           |
|----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Kreditupplysning                                   | 2 582          | 2 213          |
| Tele- och datakommunikation                        | 6 245          | 3 344          |
| Inkassokostnader                                   | 585            | 974            |
| Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr. | 0              | 5 507          |
| Revisionsarvoden internrevisor                     | 52             | 2 300          |
| Styrelseomkostnader                                | 2 600          | 0              |
| Fritids och trivselkostnader                       | 7 861          | 14 483         |
| Föreningskostnader                                 | 7 593          | 32 278         |
| Förvaltningsarvode enl avtal                       | 67 295         | 72 736         |
| Överlåtelsekostnad                                 | 14 406         | 8 024          |
| Pantsättningskostnad                               | 0              | 6 020          |
| Korttidsinventarier                                | 0              | 10 584         |
| Administration                                     | 8 509          | 5 386          |
| Konsultkostnader                                   | 55 456         | 6 875          |
| Tidningar och facklitteratur                       | 400            | 689            |
| Bostadsrätterna Sverige                            | 5 270          | 0              |
| Övriga externa kostnader ej avdragsgillt           | 0              | 12             |
| <b>Summa</b>                                       | <b>178 854</b> | <b>171 425</b> |

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                          | 2025          | 2024          |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden          | 58 801        | 57 628        |
| Löner till kollektivanst | 500           | 0             |
| Arbetsgivaravgifter      | 17 107        | 17 156        |
| <b>Summa</b>             | <b>76 408</b> | <b>74 784</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                              | 2025           | 2024             |
|------------------------------|----------------|------------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 898 259        | 1 161 496        |
| Dröjsmålsränta               | 397            | 35               |
| <b>Summa</b>                 | <b>898 656</b> | <b>1 161 531</b> |

| NOT 12, BYGGNAD OCH MARK                      | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 35 252 519        | 33 927 453        |
| Årets inköp                                   | 0                 | 1 325 066         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>35 252 519</b> | <b>35 252 519</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -7 650 857        | -7 377 137        |
| Årets avskrivning                             | -129 546          | -273 720          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-7 780 403</b> | <b>-7 650 857</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>27 472 116</b> | <b>27 601 662</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>24 408 000</i> | <i>24 408 000</i> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 42 089 000        | 33 889 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 29 071 000        | 30 000 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>71 160 000</b> | <b>63 889 000</b> |

| NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER              | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                |                |
| Ingående                                      | 53 530         | 53 530         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>53 530</b>  | <b>53 530</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                |                |
| Ingående                                      | -31 670        | -23 726        |
| Årets avskrivning                             | -7 944         | -7 944         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-39 614</b> | <b>-31 670</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>13 916</b>  | <b>21 860</b>  |

| NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR              | 2025-12-31       | 2024-12-31     |
|----------------------------------------|------------------|----------------|
| Skattekonto                            | 962              | 876            |
| Skattefordringar                       | 0                | 6 068          |
| Momsavräkning                          | 0                | 79 679         |
| Fordringar samfällighet/kreditfakturor | 1 766            | 0              |
| Transaktionskonto                      | 414 216          | 308 833        |
| Borgo räntekonto                       | 721 815          | 5 254          |
| <b>Summa</b>                           | <b>1 138 759</b> | <b>400 710</b> |

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                          | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader   | 5 683         | 5 270         |
| Förutbet försäkr premier | 48 098        | 46 536        |
| Förutbet kabel-TV        | 8 044         | 0             |
| Förutbet bredband        | 5 692         | 30 059        |
| Upplupna intäkter        | 17 998        | 15 910        |
| Upplupna ränteintäkter   | 13 677        | 0             |
| <b>Summa</b>             | <b>99 192</b> | <b>97 775</b> |

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2025-12-31 | Skuld<br>2025-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| SEB                   | 2030-01-28               | 1,31 %                  | 7 808 333           | 7 808 333           |
| SEB                   | 2030-12-28               | 3,27 %                  | 8 433 333           | 8 433 333           |
| SEB                   | 2028-12-28               | 2,93 %                  | 8 433 333           | 8 433 333           |
| SEB                   | 2026-12-28               | 2,45 %                  | 5 709 900           | 5 709 900           |
| SEB                   | 2027-12-28               | 2,71 %                  | 6 273 900           | 6 273 900           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>36 658 799</b>   | <b>36 658 799</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 5 709 900           | 11 983 800          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 36 658 799 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               | 671            | 607            |
| Uppl kostn el                    | 57 851         | 60 747         |
| Uppl kostnad Värme               | 17 858         | 15 923         |
| Uppl kostn räntor                | 31 842         | 41 341         |
| Uppl kostn vatten                | 11 822         | 11 041         |
| Uppl kostnad Sophämtning         | 2 303          | 3 122          |
| Uppl kostnad arvoden             | 61 152         | 59 600         |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 19 214         | 18 726         |
| Förutbet hyror/avgifter          | 251 340        | 254 970        |
| <b>Summa</b>                     | <b>454 053</b> | <b>466 077</b> |

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

37 246 200

2024-12-31

37 246 200

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiften har höjts med 17,2 % för 2026. Höjningen föranleddes av att amorteringar på lån återupptas, samt att föreningen behöver öka sitt sparande för att finansiera kommande underhållsåtgärder.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-15.

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

Malmö

---

Fredrik Nystedt  
Ordförande

---

Alexander Lu  
Styrelseledamot

---

Philip Tanimura  
Styrelseledamot

---

Liselotte Larsson  
Styrelseledamot

---

Sara Igefjord  
Styrelseledamot

---

Sofia Carlin  
Styrelseledamot

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

---

Per Jönsson  
Internrevisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

24.04.2026 08:19

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 17.04.2026 12:18

**DOCUMENT ID:**

rJb4JtFJaZl

**ENVELOPE ID:**

rJV1ttJ6We-rJb4JtFJaZl

**DOCUMENT NAME:**

Brf Hälsingör, 746000-2566 - Årsredovisning 2025-12-3  
1.pdf

21 pages

**SHA-512:**

06059ccb08eb0888b1c60751036ff5e3a934c69e335897  
0b859ac8345276f47cc25eb189f6ec8df8b90e6c01425d  
65d77eb5c9df5ff62ec87e38f56e7172a85a

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. LISELOTTE LARSSON<br>Liselotte.larsson65@gmail.com       |  Signed<br>Authenticated   | 17.04.2026 12:19<br>17.04.2026 12:18 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 213.158.37.138 |
| 2. Ken Fredrik Nystedt<br>fnystedt@gmail.com                |  Signed<br>Authenticated   | 17.04.2026 12:31<br>17.04.2026 12:30 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 90.233.200.4   |
| 3. Johan Philip Norio Tanimura<br>philip.tanimura@gmail.com |  Signed<br>Authenticated   | 17.04.2026 16:24<br>17.04.2026 16:22 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 98.128.181.65  |
| 4. ALEXANDER LU<br>alexander_lu@hotmail.com                 |  Signed<br>Authenticated   | 18.04.2026 22:38<br>18.04.2026 21:59 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.254.63.178  |
| 5. SOFIA CARLIN<br>sofiacarlin@gmail.com                    |  Signed<br>Authenticated   | 23.04.2026 17:26<br>17.04.2026 13:59 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.191.137.87  |
| 6. Sara Igefjord<br>sara-igefjord@hotmail.com               |  Signed<br>Authenticated | 23.04.2026 17:31<br>21.04.2026 18:09 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 155.4.133.116  |
| 7. Per Jönsson<br>per.jonsson1@malmo.se                     |  Signed<br>Authenticated | 24.04.2026 08:19<br>24.04.2026 08:18 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 161.52.14.196  |

\* 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



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Hälsingör, 746000-2566

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Hälsingör för räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31. Styrelsen ansvarar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har genomfört revisionen enligt god revisionssed. Revisionen har genomförts för att ge rimlig säkerhet om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. Jag har granskat relevanta underlag, prövat redovisningsprinciper och styrelsens tillämpning samt bedömt den samlade informationen i årsredovisningen.

Jag har också granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid mot föreningens stadgar. Jag anser att revisionen ger mig rimlig grund för mina uttalanden.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman beviljar styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Malmö, 2026-04-15

Per Jönsson



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

24.04.2026 08:18

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signing · 17.04.2026 12:18

**DOCUMENT ID:**

H1eNkKKk6be

**ENVELOPE ID:**

r1EyFK16bx-H1eNkKKk6be

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse 2025.pdf

1 page

**SHA-512:**

cbe5aa91889511da73541145d49ce8a3cb84c0fcb3c1eb  
374dc2fad9225b8562ef0e9e08f7f0c6172b9564cd44860  
6112b3427278c48b7b9b4b593ed6e95e595

## Activity log

| RECIPIENT             | ACTION*                                                                                    | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS           |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|-------------------|
| 1. Per Jönsson        |  Signed | 24.04.2026 08:18 | eID    | Swedish BankID    |
| per.jonsson1@malmo.se | Authenticated                                                                              | 24.04.2026 08:16 | Low    | IP: 161.52.14.196 |

\* 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