

Årsredovisning
för
Brf Hällmarken i Knivsta
769629-5265

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	9

Styrelsen för Brf Hällmarken i Knivsta får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarna ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tid.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Vrå 1:706 i Knivsta kommun omfattande 16 lägenheter. Total boarea är enligt taxeringsbeslut 1 248 kvm. Brf Hällmarken i Knivsta är ett privatbostadsföretag, eller så kallad äkta bostadsrättsförening och innehar sin mark med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätterna. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg.

Föreningen har inte andel i samfällighetsförening. Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Avtal

Ekonomisk förvaltning

Emvix Förvaltning & Byggservice AB

Teknisk förvaltning

Emvix Förvaltning & Byggservice AB

Snöröjning

Östuna Schakt & Transport AB

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna

Tekniskt status

Tidigare utfört underhåll

OVK, 2022

Stamspolning, 2022

Energideklaration, 2022

Föreningen har sitt säte i Knivsta.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat att höja månadsavgiften med 2% och schablonavgiften för vatten med 10% från januari 2025.

Under året infördes Individuell mätning och debitering av vatten. Avstämning sker manuellt en gång per år.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat att höja avgiften med 1,35% från januari 2026.

Ett av föreningens lån kommer att omförhandlas under kvartal 1 2026.

Enligt beslut från Skatteverket beläggs parkeringar med moms.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	24
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	0
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	0
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	24

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 2025-05-11 och valde till:

Styrelseledamöter

Fredrik Eriksson, ordförande
Kent Jansson
Nina Rintakoski

Revisor

Peter Lindqvist, Borev Revision AB

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda möten.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 057	1 010	842	783
Resultat efter finansiella poster	-15	-235	-150	-113
Soliditet (%)	73	73	73	73
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	789	766	627	584
Skuldsättning/kvm (kr/kvm)	9 122	9 230	9 338	9 446
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 122	9 230	9 338	9 446
Sparande per kvm (kr/kvm)	271	219	163	203
Räntekänslighet (%)	12	12	15	16
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	134	114	99	82
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93	95	93	87

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Total bostadsarea 1 248 kvm.

De nyckeltal som har (kr) efter sig är inte utskrivna i TKR.

Upplysning vid förlust

Framtida ekonomiska åtaganden finansieras genom justering av årsavgifterna och upptagande av lån.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	32 000 000	304 640	-775 700	-234 921	31 294 019
Disposition av föregående års resultat:			-234 921	234 921	0
Årets avsättn. yttre UH-fond		105 700	-105 700		0
I anspråkstagande UH-fond		-154 750	154 750		0
Årets resultat				-15 109	-15 109
Belopp vid årets utgång	32 000 000	255 590	-961 571	-15 109	31 278 910

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-961 571
årets förlust	-15 109
	-976 680

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	210 090 -1 186 770 -976 680
--	--

Enligt föreningens stadgar §54, ska en avsättning göras till yttre underhållsfond med 0,25% av taxeringsvärdet för byggnader och mark. Då föreningen har en upprättad underhållsplan, görs en avsättning till yttre underhållsfond med ett genomsnittligt värde för de kommande 10 åren.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 056 930	1 009 727
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 056 930	1 009 727
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-252 516	-398 094
Övriga externa kostnader	4	-114 270	-143 163
Personalkostnader		-38 637	-37 651
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-353 740	-353 740
Summa rörelsekostnader		-759 163	-932 648
Rörelseresultat		297 767	77 079
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 227	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-326 103	-312 000
Summa finansiella poster		-312 876	-312 000
Resultat efter finansiella poster		-15 109	-234 921
Resultat före skatt		-15 109	-234 921
Årets resultat		-15 109	-234 921

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	41 951 035	42 304 775
Summa materiella anläggningstillgångar		41 951 035	42 304 775
Summa anläggningstillgångar		41 951 035	42 304 775
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	32 184	28 429
Summa kortfristiga fordringar		32 184	28 429
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		700 000	400 000
Summa kortfristiga placeringar		700 000	400 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		151 189	243 220
Summa kassa och bank		151 189	243 220
Summa omsättningstillgångar		883 373	671 649
SUMMA TILLGÅNGAR		42 834 408	42 976 424

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		32 000 000	32 000 000
Fond för yttre underhåll		255 590	304 640
Summa bundet eget kapital		32 255 590	32 304 640
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-961 571	-775 700
Årets resultat		-15 109	-234 921
Summa fritt eget kapital		-976 680	-1 010 621
Summa eget kapital		31 278 910	31 294 019
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	7 232 500	11 383 750
Summa långfristiga skulder		7 232 500	11 383 750
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	4 151 250	135 000
Leverantörsskulder		7 620	6 890
Övriga skulder		1 400	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	162 728	156 765
Summa kortfristiga skulder		4 322 998	298 655
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 834 408	42 976 424

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	297 767	77 079
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	353 740	353 740
Erhållen ränta	12 229	0
Erlagd ränta	-326 134	-311 397

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

337 602 119 422

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-2 757	-1 554
Förändring av leverantörsskulder	730	-13 298
Förändring av kortfristiga skulder	7 394	27 255

Kassaflöde från den löpande verksamheten

342 969 131 825

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-135 000	-135 000
-------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-135 000 -135 000

Årets kassaflöde

207 969 -3 175

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	643 220	646 395
Likvida medel vid årets slut	851 189	643 220

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
-----------	--------

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. El ingår inte i årsavgiften. Medlemmarna har egna avtal för el.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Årsavgifter	852 480	835 390
Avgifter vatten och avlopp	132 480	120 422
Avgifter parkeringsplatser	71 970	53 862
Öresutjämning	0	53
	1 056 930	1 009 727

I föreningens årsavgifter ingår vatten.

Not 3 Driftskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
El för gemensamma ytor	23 000	20 907
Vatten och avlopp	144 718	125 315
Sophämtning	39 789	38 476
Snöröjning	32 906	34 755
Reparations- och underhållskostnader	4 625	171 482
Teknisk förvaltning	7 478	7 159
	252 516	398 094

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Fastighetsförsäkringspremier	43 353	40 800
Förvaltningskostnader	34 105	32 658
Ersättningar till revisor	21 300	21 950
Service-/medlemsavg branschorganisation	4 390	4 390
Bankkostnader	2 532	2 539
Övriga externa kostnader	8 590	40 826
	114 270	143 163

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	45 400 000	45 400 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 400 000	45 400 000
Ingående avskrivningar	-3 095 225	-2 741 485
Årets avskrivningar	-353 740	-353 740
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 448 965	-3 095 225
Utgående redovisat värde	41 951 035	42 304 775
Taxeringsvärden byggnader	19 600 000	20 200 000
Taxeringsvärden mark	2 808 000	3 120 000
	22 408 000	23 320 000
Bokfört värde byggnader	31 925 035	32 278 775
Bokfört värde mark	10 026 000	10 026 000
	41 951 035	42 304 775

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetald försäkringspremie	14 684	13 985
Förvaltningskostnader	8 526	8 246
Medlemsavgifter	3 950	4 390
Teknisk förvaltning	1 870	1 808
Sustend	2 156	0
Upplupen intäktsränta	998	0
	32 184	28 429

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank	1,18	2026-03-25	0	4 106 250
Swedbank	3,98	2027-09-24	3 716 250	3 806 250
Swedbank	3,54	2029-03-23	3 516 250	3 606 250
			7 232 500	11 518 750

Not 8 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Beräknad amortering nästkommande räkenskapsår	135 000	135 000
Swedbank, 1,18%	4 016 250	0
	4 151 250	135 000

De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas sedan år 2020 i enlighet med RevU18 som kortfristiga lån. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen som tidigare om inte kreditgivaren eller föreningen säger upp lånen. Årets kortfristiga del består av lån som ska förhandlas nästkommande år samt av amortering, 135 000 kr.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	2 698	2 729
Förutbetalda intäkter	98 528	92 310
Beräknade revisionsarvoden	21 000	20 000
Upplupna elkostnader	1 865	4 075
Upplupna arvoden	29 400	28 650
Upplupna sociala avgifter	9 237	9 001
	162 728	156 765

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	13 500 000	13 500 000
	13 500 000	13 500 000

Årsredovisningen beslutades 2026-03-10

Knivsta, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Fredrik Eriksson
Ordförande

Kent Jansson

Nina Rintakoski

Revisorspåteckning

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

Peter Lindqvist
Revisor
Borev Revision AB

Verifikat

Dokument-ID 09222115557572207489

Dokument

769629-5265 Brf Hällmarken i Knivsta för 20250101-20251231
Huvuddokument
14 sidor
Startades 2026-03-10 13:13:56 CET (+0100) av My Lundevall (ML)
Färdigställt 2026-03-13 18:19:40 CET (+0100)

Initierare

My Lundevall (ML)
Emvix Förvaltning & Byggservice AB
my@emvix.se
+460705272692

Signerare

Fredrik Eriksson (FE)
fredrik.d.eriksson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FREDRIK ERIKSSON"
Signerade 2026-03-10 13:23:31 CET (+0100)

Nina Rintakoski (NR)
nina.rintakoski@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nina Helen Rintakoski"
Signerade 2026-03-10 14:26:06 CET (+0100)

Kent Jansson (KJ)
kent.jansson63@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kent Ingemar Jansson"
Signerade 2026-03-13 15:43:15 CET (+0100)

Peter Lindqvist (PL)
peter.lindqvist@borev.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Hans Peter Lindqvist"
Signerade 2026-03-13 18:19:40 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557572207489

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>

