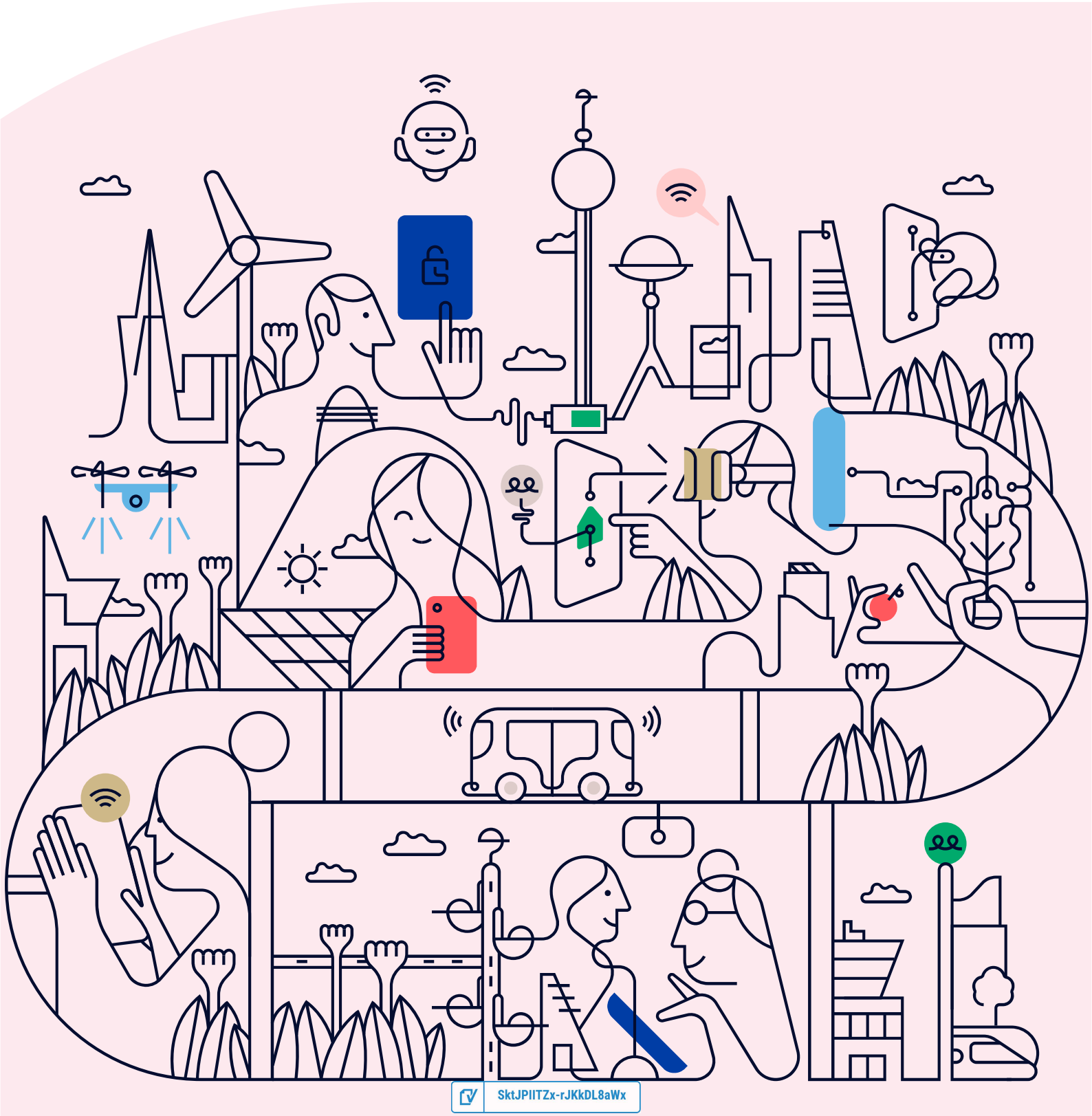
2025
Årsredovisning

Brf Hällskriften



SktJPIITZx-rJKkDL8aWx

Välkommen till årsredovisningen för Brf Hällskriften

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 5
Flerårsöversikt ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 6
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... **s. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Kassaflödesanalys ..... **s. 10**

Noter ..... **s. 11**

Underskrifter ..... **s. 17**

SktJPIITZx-rJKkDL8aWx

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.

SktJPIITZx-rJKkDL8aWx

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 Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-06-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-11-23 och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-20 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
TOLERED 163:3	1987	Göteborg
TOLERED 170:1	1987	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-hansa Försäkring Filial

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1988 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1988.

Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 1 854 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 854 kvm.

Styrelsens sammansättning

Thomas Wallander	Ordförande
Sophie Carrick	Suppleant
Thilo Mühlberg	Suppleant
Daniel Holmedal	Ledamot
Inga Agnes Birgitta Josefsson	Ledamot

Valberedning

Leni Persson
Anette Kristina Gjulem

Firmateckning

Firma tecknas av två ledamöter i förening

SktJPIITZx-rJKkDL8aWx

Revisorer

Anette Kristina Gjulem Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2044. Underhållsplanen uppdaterades 2015.

Utförda historiska underhåll

2011
- Dränering - Renspolning av dränering samt slamsugning av brunnarna längs norra huset mot gården
- Renovering trapphus - Målning och byte av lenoleum mattor

2011-2012
- Renovering värmesystem - Byte cirk.pump o injustering hela anläggningen

2012
- Brevinkast servade - Alla brevinkast servade
- Portkodsautomatik - Nytt system installerades
- Plattläggning alla entréer
- Renspolning dränering - Dagbrunnen i hörnet vid uppg.24

2012-2013
- Renovering lekytor, nytt cykelgarage - Hela lekplatsen renoverades, ny bollplan anlades och nytt cykelgarage monteras.

2013
- Nytt vedskjul byggdes vid grillplatsen
- Nytt cykelgarage monterades
- Stor rensning av sly utfördes runt gästplatsen.
- Breddning av gångbanan vid gaveln nr 24.
- 4st trasiga takpannor byttes under vårstädningen.
- Nertagning av Cypressen - Cypressen vid gaveln utanför soprummet togs bort.

2013-2014
- Upprensning av rabatten vid uppgång 20 - Rabatten i slänten vid uppgång 20 rensades helt från olika växter. Rabatten planteras under våren.

2014
- Cykelgarage utökades med 8 platser i en låst sektion.
- Omnumrering av parkeringsplatserna.
- Vi har även försökt få kommunen att sätta upp belysning längs gångbanan mot berget utan resultat.

2015
- Ny underhållsplan för 30 år framtagen - Denna nya plan kommer att hållas uppdaterad av SBC.
- OVK Utförd - Nyare spiskåpor köptes av flera lägenhetsinnehavare.
- Rutten väggpanel vid soprummet utbytt.
- Renspolning av dränering utanför 24:an.
- Radonmätning utförd utan anmärkning.

SktJPIITZx-rJKkDL8aWx

2015
- Dränering av gräsmatta bakom 24:an. - Parkeringsplats för 26B breddades också.

2016
- Byte av strålkastare vid parkering. - Då glödlamporna ofta gick sönder har vi bytt till Led lampor vid parkeringarna.
- Renspolning och filmning av samtliga avlopp i fastigheten - I en lägenhet fanns defekter som åtgärdades.
- Filmning av dränering utanför 24:an. - Orsaken är att vi har problem med att just denna dränering inte fungerar.

2017
- Eken togs ner
- Staket mellan gästparkering och bollplan byttes ut.
- Översyn och lagning av asfalterade ytor.
- Anläggning av rensbrunn utanför 26:an. - Detta är en åtgärd för att få dräneringen att fungera igen längs denna fasaden.
- Vattenmätarbyte utfördes för att sänka tariff kostnaden. - Detta var planerat för 2016 men senarelagt pga. att brunnen i gatan med avstängning var över asfalterad.
- Linjemålning parkeringsplatser - Intervall vart 10:e år

2018
- Utbyte av dörrar till förråd och cykelrum

2019
- Byte frånluftsfläktar - Intervall vart 20:e år
- Energideklaration
- Fönsterbyte inkl. altan/balkongdörrar - Många är i dåligt skick och säkerheten på dörrarna är låg.
- Rengöring av imkanaler och fläktar. - Detta skall göras årsvis framöver. Rekommendationen kom under förra OVK:n
- Byte av samtliga ytterdörrar - Många var i dåligt skick. Och säkerheten på dörrarna var låg.
- Fönsterbyte inkl. altan/balkongdörrar - Många var i dåligt skick och säkerheten på dörrarna var låg.
- Trädet vid lekplatsen togs ner - Trädet var sjukt

2019-2020
- Rensning av rabatt utanför nr 20, förberedelse för ändring

2020
- Fasadmålning och taktvätt - Intervall vart 10:e år

2021
- OVK Besiktning utförd

2023
- Byte av portlås system för taggar.

2025
- Rengöring av ventilationskanaler
- Dränering utanför den södra huslängan

Planerade underhåll

2026
- Lekutrustning
- Översyn av linjemarkering P-platser

2027
- OVK Besiktning

SktJPIITZx-rJKkDL8aWx

Avtal med leverantörer

Elleverantör	Fortum
Hjärtstartare och SBA	Anticimex
Hyra av entremattor	Fortnox

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiften höjdes med 5% i juni 2025

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-06-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Nytt elavtal tecknat med Fortum

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 34 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 552 370	1 481 523	1 429 249	1 433 599
Resultat efter fin. poster	340 304	566 038	363 204	250 676
Soliditet (%)	27	25	22	20
Yttre fond	1 500 727	1 183 414	994 928	677 615
Taxeringsvärde	32 154 000	37 754 000	37 479 000	37 479 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	833	796	771	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,5	99,5	92,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 997	6 105	6 213	6 321
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 997	6 105	6 213	6 321
Sparande / kvm totalyta, kr	339	357	317	225
Elkostnad / kvm totalyta, kr	10	12	15	20
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	90	107	84	80
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	49	50	39	55
Energikostnad / kvm totalyta, kr	149	170	138	156
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,91	1,36	1,36	-
Räntekänslighet (%)	7,20	7,67	8,06	-

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.

SktJPIITZx-rJKkDL8aWx

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	1 105 000	-	-	1 105 000
Fond, yttre underhåll	1 183 414	-	317 313	1 500 727
Balanserat resultat	1 118 853	566 038	-317 313	1 367 578
Årets resultat	566 038	-566 038	340 304	340 304
Eget kapital	**3 973 305**	**0**	**340 304**	**4 313 608**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 684 891
Årets resultat	340 304
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-317 313
Totalt	**1 707 882**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	193 309
Balanseras i ny räkning	**1 901 191**

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

SktJPIITZx-rJKkDL8aWx

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 552 371	1 481 523
Övriga rörelseintäkter	3	0	2 983
Summa rörelseintäkter		**1 552 371**	**1 484 506**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-728 279	-518 062
Övriga externa kostnader	9	-67 300	-66 782
Personalkostnader	10	-115 644	-105 132
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-95 328	-95 328
Summa rörelsekostnader		**-1 006 551**	**-785 304**
RÖRELSERESULTAT		**545 820**	**699 202**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 499	22 485
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-214 015	-155 649
Summa finansiella poster		**-205 516**	**-133 164**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**340 304**	**566 038**
ÅRETS RESULTAT		**340 304**	**566 038**

SktJPIITZx-rJKkDL8aWx

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	13 616 679	13 706 907
Markanläggningar	13	45 900	51 000
Maskiner och inventarier	14	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**13 662 579**	**13 757 907**
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 800**	**2 800**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**13 665 379**	**13 760 707**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 646	5 377
Övriga fordringar	16	1 935 802	1 672 195
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	39 117	39 256
Summa kortfristiga fordringar		**1 980 565**	**1 716 828**
Kassa och bank			
Kassa och bank		144 907	166 094
Summa kassa och bank		**144 907**	**166 094**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 125 472**	**1 882 922**
SUMMA TILLGÅNGAR		**15 790 851**	**15 643 630**

SktJPIITZx-rJKkDL8aWx

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 105 000	1 105 000
Fond för yttre underhåll		1 500 727	1 183 414
Summa bundet eget kapital		**2 605 727**	**2 288 414**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 367 578	1 118 853
Årets resultat		340 304	566 038
Summa fritt eget kapital		**1 707 881**	**1 684 891**
SUMMA EGET KAPITAL		**4 313 608**	**3 973 305**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	0	4 277 513
Summa långfristiga skulder		**0**	**4 277 513**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	11 118 526	7 041 013
Leverantörsskulder		29 752	36 688
Skatteskulder		123 576	117 586
Övriga kortfristiga skulder		13 505	15 904
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	191 884	181 621
Summa kortfristiga skulder		**11 477 243**	**7 392 812**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**15 790 851**	**15 643 630**

SktJPIITZx-rJKkDL8aWx

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**545 820**	**699 202**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	95 328	95 328
	641 148	**794 530**
Erhållen ränta	8 499	22 485
Erlagd ränta	-203 806	-155 924
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**445 841**	**661 091**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 941	-41 188
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-3 291	204
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**439 609**	**620 107**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-200 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-200 000**	**-200 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**239 609**	**420 107**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 780 403**	**1 360 296**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**2 020 012**	**1 780 403**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

SktJPIITZx-rJKkDL8aWx

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Hällskriften är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för 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	0,60 %
Markanläggningar	5,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetsskatten för småhusenhet med obebyggd tomtmark är 1% av taxeringsvärdet.

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.

SktJPIITZx-rJKkDL8aWx

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 544 032	1 476 448
Pantsättningsavgift	1 176	1 719
Överlåtelseavgift	2 940	2 866
Administrativ avgift	784	490
Vidarefakturerade kostnader	3 438	0
Öres- och kronutjämning	1	0
Summa	**1 552 371**	**1 481 523**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Återbäring försäkringsbolag	0	2 983
Summa	**0**	**2 983**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	8 125
Besiktningar	7 900	3 499
Brandskydd	4 175	0
Gårdkostnader	10 408	3 234
Serviceavtal	14 399	3 913
Mattvätt/Hyrmattor	14 992	21 294
Fordon	23 672	5 984
Förbrukningsmaterial	9 495	5 836
Summa	**85 041**	**51 885**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	2 892	0
VVS	0	2 983
Ventilation	3 438	0
Elinstallationer	140	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	973	0
Mark/gård/utemiljö	0	5 470
Summa	**7 443**	**8 453**

SktJPIITZx-rJKkDL8aWx

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	40 184	0
Ventilation	60 625	0
Mark/gård/utemiljö	92 500	0
Summa	**193 309**	**0**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	18 594	22 494
Uppvärmning	167 098	198 578
Vatten	90 546	93 498
Sophämtning/renhållning	34 946	35 694
Summa	**311 184**	**350 264**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	41 766	27 480
Fordonsförsäkring	448	0
Kabel-TV	26 172	19 320
Fastighetsskatt	62 916	60 660
Summa	**131 302**	**107 460**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	738	738
Tele- och datakommunikation	459	0
Styrelseomkostnader	0	109
Fritids och trivselkostnader	596	731
Föreningskostnader	2 258	9 969
Förvaltningsarvode enl avtal	47 716	45 788
Överlåtelsekostnad	4 116	4 012
Pantsättningskostnad	1 764	2 580
Korttidsinventarier	0	415
Administration	3 495	2 440
Konsultkostnader	1 578	0
Bostadsrätterna Sverige	4 580	0
Summa	**67 300**	**66 782**

SktJPIITZx-rJKkDL8aWx

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	50 000	42 000
Löner till kollektivanst	38 000	38 000
Arbetsgivaravgifter	27 644	25 132
Summa	**115 644**	**105 132**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	214 008	155 575
Dröjsmålsränta	7	74
Summa	**214 015**	**155 649**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	16 038 377	16 038 377
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**16 038 377**	**16 038 377**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 331 470	-2 241 242
Årets avskrivning	-90 228	-90 228
Utgående ackumulerad avskrivning	**-2 421 698**	**-2 331 470**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**13 616 679**	**13 706 907**
I utgående restvärde ingår mark med	*1 000 000*	*1 000 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 400 000	22 800 000
Taxeringsvärde mark	11 754 000	14 954 000
Summa	**32 154 000**	**37 754 000**

SktJPIITZx-rJKkDL8aWx

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	782 750	782 750
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**782 750**	**782 750**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-731 750	-726 650
Årets avskrivning	-5 100	-5 100
Utgående ackumulerad avskrivning	**-736 850**	**-731 750**
Utgående restvärde enligt plan	45 900	51 000

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	218 261	218 261
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**218 261**	**218 261**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-218 261	-218 261
Utgående ackumulerad avskrivning	**-218 261**	**-218 261**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**0**	**0**

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	**2 800**	**2 800**

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	60 697	57 886
Transaktionskonto	816 714	544 030
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 279
Summa	**1 935 802**	**1 672 195**

SktJPIITZx-rJKkDL8aWx

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	20 688	18 979
Förutbet försäkr premier	14 016	13 734
Förutbet kabel-TV	4 413	6 543
Summa	**39 117**	**39 256**

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2026-11-18	1,57 %	4 277 513	4 377 513
Nordea	2026-05-22	2,64 %	6 841 013	6 941 013
Summa			**11 118 526**	**11 318 526**
Varav kortfristig del			11 118 526	7 041 013

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 118 526 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	165	0
Uppl kostn el	2 585	3 221
Uppl kostnad Värme	20 492	21 396
Uppl kostn räntor	25 850	15 641
Uppl kostn vatten	8 197	12 066
Uppl kostnad Sophämtning	3 323	2 302
Uppl kostnad arvoden	0	1 500
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	471
Förutbet hyror/avgifter	131 272	125 024
Summa	**191 884**	**181 621**

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	15 302 000	15 302 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

SktJPIITZx-rJKkDL8aWx

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-31.

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

Göteborg

Thomas Wallander
Ordförande

Daniel Holmedal
Ledamot

Inga Agnes Birgitta Josefsson
Ledamot

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

Anette Kristina Gjulem
Revisor

SktJPIITZx-rJKkDL8aWx



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
28.04.2026 09:07

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering • 22.04.2026 16:10

DOCUMENT ID:
rJKkDL8aWx

ENVELOPE ID:
SktJPIITZx-rJKkDL8aWx

DOCUMENT NAME:
Brf Hällskriften, 716444-1987 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
19 pages

SHA-512:
f083f0a380b1c40e2495e3da4eb3555e10d520ca93cfcebbd1348e18ad221e2d47f5079d10915c54a4464d29eb39b6c85358349046df576385aca229f63aad75

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. **Inga Agnes Birgitta Josefsson**	**Signed**	**23.04.2026 06:19**	**eID**	**Swedish BankID**
ingabirgitt@gmail.com	Authenticated	23.04.2026 06:18	Low	IP: 151.177.243.240
2. **Thomas Wallander**	**Signed**	**27.04.2026 12:53**	**eID**	**Swedish BankID**
tawallander@hotmail.com	Authenticated	27.04.2026 12:52	Low	IP: 88.131.7.249
3. **DANIEL CARL JOHANNES HOLMEDAL**	**Signed**	**27.04.2026 18:50**	**eID**	**Swedish BankID**
daniel_holmedal@hotmail.com	Authenticated	27.04.2026 18:49	Low	IP: 83.191.103.119
4. **Anette Kristina Gjulem**	**Signed**	**28.04.2026 09:07**	**eID**	**Swedish BankID**
anette.gjulem@hotmail.com	Authenticated	28.04.2026 09:05	Low	IP: 185.14.243.142

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Revisionsberättelse för

Bostadsrättsföreningen Hällskriften

716444-1987

Jag har granskat räkenskaperna och årsredovisningen för räkenskapsåret 2025.

Jag anser att de förts i enlighet med Årsredovisningslagen.

Jag har också tagit del av protokoll från styrelsemöten under året.

Med anledning härav tillstyrker jag att:

-Resultat och balansräkning fastställs
-Årets resultat behandlas enligt förslaget i Förvaltningsberättelsen
-Styrelsens ledamöter beviljas full ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Göteborg 2026-03-31

Anette Gjulem

av föreningen vald revisor

S1O1v8UaZx-BJgKJvLI6Wg

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
28.04.2026 09:10

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering • 22.04.2026 16:10

DOCUMENT ID:
BJgKJvLI6Wg

ENVELOPE ID:
S1O1v8UaZx-BJgKJvLI6Wg

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse 2025.pdf
1 page

SHA-512:
b559d31e9285bdd3dad34fdf6ba43d5e95da0803f2574a
b9f89978edee53cd2c79965aa18574504a2fd6a1f8a59fb
37acf3c86dc18dc1a80b6b76ca04ed4c79a

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anette Kristina Gjulem	Signed	28.04.2026 09:10	eID	Swedish BankID
anette.gjulem@hotmail.com	Authenticated	28.04.2026 09:10	Low	IP: 185.14.243.142

* 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