

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Hälleflundran
716402-0526

Räkenskapsåret
2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	14

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hälleflundran får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

Information om verksamheten

Styrelsen för Brf Hälleflundran 1, i Strängnäs lämnar följande årsredovisning för verksamheten under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Föreningens 39 verksamhetsår.

Föreningen äger marken som föreningens byggnader står på.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen har sitt säte i Strängnäs.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Vald till
Lotta Carlerup	Ordförande	år 2026
Amanda Greek	Ledamot	år 2026
Linda Larsson	Ledamot	år 2026
Bodil Pettersson	Ledamot	år 2026
Michael Lindqvist	Ledamot	år 2026
David Eden	Suppleant	år 2026

Revisorer

Ordinarie revisorer

Namn	Vald till
Andreas Nymark	år 2026

Revisorssuppleanter

Namn	Vald till
Tomas Wiklund	år 2026

Valberedning

Namn	Vald till
Peter Nyqvist	år 2026
Lars Kilström	år 2026

Förvaltning

Föreningens firma har tecknats av styrelsen, två ledamöter i förening.

Under verksamhetsåret 2025 har föreningens förvaltning genomförts av styrelsen. Arbetet med föreningens årsredovisning och deklaration har köpts som en tjänst av Klara Consulting i Sverige AB.

Under året 2025 har 12 protokollförda styrelsemöten genomförts, varav ett som konstituerande möte efter stämman.

Föreningen har under året haft trygghetsavtal med Anticimex samt avtal om snöröjning med Tord Burge.

Föreningen har en fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar som inkluderar en olycksfallsförsäkring för föreningens medlemmar vid föreningsarbete.

Föreningen har under året varit medlem i Bostadsrätterna, och beviljat fyra överlåtelse.

Föreningen har under året genomfört nödvändiga reparationer, underhållsarbete samt besiktningar. Underhållsarbetet har inkluderat ett flertal nya värmepannor; till följd av detta har föreningen sålt fonder till ett värde av 300 000 kr.

Föreningen har under året genomfört två arbetsdagar vår och höst, en lördag och en söndag.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 099	3 087	3 050	3 038
Resultat efter finansiella poster	181	216	387	-1 516
Balansomslutning	20 668	21 751	21 907	22 274
Soliditet (%)	-7	-7	-8	-10
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	713	711	719	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 341	5 478	5 615	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	210	150	193	0
Räntekänslighet (%)	7	8	8	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 341	5 478	5 615	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93	92	95	0

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fond för läge- -nhetsunderh	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 286 681	262 272	82 045	-3 380 718	215 049	-1 534 671
Ökning av yttre fond		83 000		-83 000		0
				215 049	-215 049	0
Årets resultat					179 697	179 697
Belopp vid årets utgång	1 286 681	345 272	82 045	-3 248 669	179 697	-1 354 974

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 248 670
Reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar	83 000
årets vinst	179 697
	-2 985 973
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-2 985 973
	-2 985 973

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
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 098 966	3 086 960
		3 098 966	3 086 960
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 571 685	-1 829 610
Övriga kostnader	4	-407	0
Personalkostnader	5, 6	-124 298	-123 101
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-670 184	-392 037
		-2 366 574	-2 344 748
Rörelseresultat		732 392	742 212
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 604	7 521
Räntekostnader och liknande resultatposter		-553 991	-533 572
		-551 387	-526 051
Resultat efter finansiella poster		181 005	216 161
Resultat före skatt		181 005	216 161
Skatt på årets resultat		-1 308	-1 112
Årets resultat		179 697	215 049

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	18 100 208	18 278 580
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	0	464 432
Inventarier, verktyg och installationer	9	0	27 381
		18 100 208	18 770 393

Summa anläggningstillgångar

18 100 208

18 770 393

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		66 373	550 410
Aktuella skattefordringar		22 664	21 212
Övriga fordringar		110 043	89 145
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	165 051	187 287
		364 131	848 054

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		1 503 141	1 359 141
		1 503 141	1 359 141

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		700 122	773 361
		2 567 394	2 980 556

SUMMA TILLGÅNGAR

20 667 602

21 750 949

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 286 681

1 286 681

Fond för yttre underhåll

345 272

262 272

Fond för lägenhetsunderhåll

82 045

82 045

1 713 998

1 630 998

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-3 248 670

-3 380 718

Årets resultat

179 697

215 049

-3 068 973

-3 165 669

Summa eget kapital

-1 354 975

-1 534 671

Långfristiga skulder

11

Byggnadskreditiv

21 022 325

21 576 233

Summa långfristiga skulder

21 022 325

21 576 233

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

553 908

553 908

Förskott från kunder

13 996

4 536

Leverantörsskulder

67 744

281 318

Övriga skulder

23 634

16 013

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

340 970

853 612

Summa kortfristiga skulder

1 000 252

1 709 387

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

20 667 602

21 750 949

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	732 392	742 212
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	670 184	392 037
Erhållen ränta	2 604	7 521
Erlagd ränta	-553 991	-533 572
Betald inkomstskatt	-1 308	-1 112

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

849 881 607 086

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	484 037	-12 671
Förändring av kortfristiga fordringar	-165 325	-84 655
Förändring av leverantörsskulder	-213 574	232 306
Förändring av kortfristiga skulder	-474 351	-70 672

Kassaflöde från den löpande verksamheten

480 668 671 394

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	-553 908	-553 908
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-553 908	-553 908

Årets kassaflöde

-73 240 117 486

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	773 361	655 875
Likvida medel vid årets slut	700 121	773 361

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärdet om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader/ byggnadsinventarier	10-100 år
Markanläggningar	5-30 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

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

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.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

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

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	-2 878 952	-2 872 612
Hyror lokaler	-16 145	-14 160
Hyror garage och parkeringsplatser	-203 480	-189 240
	-3 098 577	-3 076 012

I föreningens årsavgifter ingår vatten, abonnemang för tv och bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel, städ och snöröjning	15 326	14 700
Reparationer och underhåll	431 832	760 102
El	109 923	125 575
Vatten	385 276	274 374
Sophämtning	70 001	84 831
Försäkring	105 877	120 730
Fastighetsskatt	165 767	167 415
Övriga fastighetskostnader	224 501	215 518
Adm. förvaltning	63 182	66 365
	1 571 685	1 829 610

Not 4 Hyres- och avgiftsbortfall

	2025	2024
Hyres- och avgiftsbortfall garage och parkeringsplatser	407	0
	407	0

Not 5 Medelantalet anställda

	2025	2024
Medelantalet anställda	8	8

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Löner och andra ersättningar		
Övriga ersättningar till styrelsen	98 980	99 400
	98 980	99 400
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	25 318	23 701
	25 318	23 701
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	124 298	123 101
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	50 %	50 %
Andel män i styrelsen	50 %	50 %

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 774 540	27 774 540
Omklassificeringar	3 037 569	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 812 109	27 774 540
Ingående avskrivningar	-9 495 960	-9 215 327
Omklassificeringar	-2 545 757	0
Årets avskrivningar	-670 184	-280 633
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 711 901	-9 495 960
Utgående redovisat värde	18 100 208	18 278 580

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 915 006	2 915 006
Omklassificeringar	-2 915 006	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	2 915 006
Ingående avskrivningar	-2 450 574	-2 358 046
Omklassificeringar	2 450 574	0
Årets avskrivningar	0	-92 528
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-2 450 574
Utgående redovisat värde	0	464 432

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	708 023	708 023
Omklassificeringar	-122 563	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	585 460	708 023
Ingående avskrivningar	-680 642	-661 766
Omklassificeringar	95 182	0
Årets avskrivningar	0	-18 876
Utgående ackumulerade avskrivningar	-585 460	-680 642
Utgående redovisat värde	0	27 381

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Kabeltv	12 098	35 854
Bostadsrätterna	5 610	6 230
Visma	6 914	6 151
Anticimex	13 209	12 836
Länsförsäkringar	127 220	126 216
	165 051	187 287

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom 2 till 5 år	2 215 632	2 215 632
Förfaller senare än 5 år	18 806 693	19 360 601
	21 022 325	21 576 233

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	13 392	15 083
Övriga upplupna kostnader	70 793	64 541
Förutbetalda hyresintäkter	256 784	773 988
	340 969	853 612

Not 13 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	25 863 000	25 863 000
	25 863 000	25 863 000

Årsredovisningen beslutades den 15 juni 2026

Strängnäs

Lotta Carlerup

2026-06-15

Linda Larsson

2026-06-15

Bodil Pettersson

2026-06-15

Amanda Greek

2026-06-15

Mikael Lindqvist

2026-06-15

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-06-

Andreas Nymark
Revisor