

Årsredovisning

för

Brf Hälleberget i Sigtuna

769605-1080

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31



Styrelsen för Brf Hälleberget i Sigtuna 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

Information om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sigtuna 2:125 i Sigtuna kommun. På fastigheten finns det fyra flerbostadshus med 59 lägenheter som alla är upplåtna som bostadsrätt. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening och marken är upplåten med äganderätt.

Föreningen bildades 1999, första inflyttning var 2004-07-01.

I föreningens fastighet finns även övernattningslägenheter, grovtvättstuga och ett sammanträdesrum.

I en separat byggnad i två plan, kallad Pojkarnas hus, finns gemensamhetslokaler, kök, ett mindre motionsrum med intilliggande bastu och dusch. Huset är försett med wifi.

Föreningen har ingen del i någon samfällighet.

Firmateckning

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

Föreningen har sitt säte i Sigtuna.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelse har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-05-21 haft följande sammansättning.

Ordinarie styrelseledamöter

My Lundevall Extern Ordförande
Mats Wistrandh
Magnus Rydholm
Mats Edblad
Gert Höglund

Styrelsesuppleanter

Lars Lundqvist

Ordinarie revisorer

Kristian Segerstedt Borev Revision AB

Valberedning

Monica Rodenvall-Larsson Sammankallande
Carina Eriksson
Britta Lindbergsson
Lars Lundqvist

Fastigheter

Lägenhetstyp	Antal
2 Rok	15 st
3 Rok	33 st
4 Rok	11 st

Dessutom tillkommer:

	Antal
Carportplatser	30 st (Varav 4 platser är utrustade med laddstation för elfordon)
P-platser	43 st
Gemensamhetslokal	1 st

Total bostadsarea: 4 969 kvm
Total tomtarea: 12 224 kvm

Årets taxeringsvärde 96 800 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 115 000 000 kr

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Förvaltning

Underhåll

Vår UH plan är uppdelad i två olika tidsintervall först en 10 årig plan (2023-33) därefter ingående 3 åriga planer vilken nu gäller 2023 till 2026. En ny UH plan blev klar i januari 2026. Vår UH plan är indelad i fyra huvudområden

Undercentral - UC

Fastighet Inre

Fastighet Yttre

Trädgård

UC

Fortsatt arbete för att säkerställa att vi har optimal kvalitet på vårt vatten.

Säkerställa att styr och reglersystem levererar enligt förväntad kvalitet.

Fastighet Inre

Ventilation och FTX system.

Utbyte av nödtelefon i hissar.

Fastighet Yttre

Målning balkong tak, pelare, carport

Miljö

Bergvärme är ett miljövänligt uppvärmningssätt.

Föreningen har bergvärme och använder fjärrvärme som en kompletterande uppvärmningskälla.

I föreningen har vi källsortering. I båda Miljörummen kan vi lägga uttjänta batterier och glödlampor. I Miljörummet på Olov Hartmans väg finns även behållare för pappersförpackningar, plast, metall och färgat och ofärgat glas. Tidningar läggs i kommunens container på Olov Hartmans väg. Föreningen har LED-belysning i trapphusen och utomhus, som energibesparande åtgärd.

Föreningen använder Emvix elektroniska fakturahanteringssystem, vilket minskar postgång och pappersförbrukning.

Avtal

Föreningen har följande avtal med leverantörer:

Emvix Förvaltning & Byggservice AB

Ekonomisk förvaltning

Ordförande på förvaltningsuppdrag fr.o.m.
2023-06-12

Bravida AB

Teknisk förvaltning

Motum

Hissar

Telia Sverige AB

Kabel-TV, bredband, bredbandstelefonti

Energi2 (från dec 2025 Skellefteåkraft)

Elleverantör

Webb Trepunktnoll AB (Styrelseproffset)

Administrativt datasystem

MK Trädgård

Trädgårdsskötsel

Crafttech

Vinterhållning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stamspolning

Året började med en aktivitet som görs med 4-5 års intervall, stamspolning. Samtliga lägenheter och tvättstugans avlopp genomgick en spolning. Arbetet genomfördes av Sortera AB och pågick under en vecka. Resultatet visade att våra avlopp genomgående är i mycket bra skick.

Omvandling av Pojkarnas Hus (PH)

4/2 beviljas bygglov, samtidigt som bygglov beviljats uppmanar kommunen byggherren förbereda för tekniskt samråd inför ett startbesked, för att därefter kunna påbörja bygget. Inför tekniskt samråd har styrelsen möte med Gleipner Gruppen (GG), som snarast skall återkomma med reviderad investeringskalkyl. GG skall även omgående återkomma med FFU (förfrågningsunderlag) avseende upphandling av entreprenad för byggnationen. När GG väl återkommer med de efterfrågade handlingarna visar sig dessa vara av så undermålig kvalitet och behäftade med avsevärda brister vilket gör att Styrelsen väljer att avbryta det tilltänkta samarbetet med GG, vårt förtroende för GG fanns helt enkelt inte.

Styrelsen och vårt ombud för diskussioner om hur det tilltänkta samarbetet med Gleipnergruppen skall upphöra. Under midsommarveckan når vi till slut en uppgörelse som innebär att vi formellt avslutar relationen med dem.

För att så snabbt som möjligt ersätta den tilltänkta byggherren med en ny letar Brf Hälleberget upp en potentiell entreprenör, där vi efter mycket kommunikation, referenstagande och ett antal möten med styrelsen inleder en intensiv diskussion och utvärdering från båda håll. Reell förhandling sker i slutet av sommaren. Resultatet av detta blir att vi tyvärr tvingas konstatera att det inte går att nå en uppgörelse som båda parter är nöjda med och förfrågan avslutas. Styrelsen fortsätter sin strävan mot att finna en ny byggherre för att starta upp projektet omvandling av Pojkarnas Hus. Vi bjöd in nya entreprenörer och har genomfört ett antal fysiska möten där styrelsen presenterat PH samt de bygghandlingar, inklusive bygglov/startbesked och preliminära ritningar som finns.

Under hösten intensifieras samtal med en tilltänkt byggherre, BORUP AB, de gav högsta bud och gav ett gediget och professionellt intryck, hade dessutom utmärkta referenser. Under förhandlingen ställer dock BORUP ett krav för att gå in i en affärsförbindelse med Brf Hälleberget. Detta mot bakgrund av det läge bostadsmarknaden befinner sig i hela landet idag, BORUP gör med anledning av detta bedömningen att föreningen bör göra ett tillägg i stadgarna för att underlätta försäljningen av lägenheter i PH.

Extra stämmor förbereds och genomförs 5/11 och 26/11: Förslag till ny text enligt nedan.

2 § Medlemskap och överlåtelse

Bostadsrättsföreningen Hälleberget tillhandahåller bostäder för seniorboende (så kallat 55+ boende), vilket innebär att föreningens lägenheter i huvudsak är avsedda för personer som fyllt 55 år.

Styrelsen får, om särskilda skäl föreligger, t.ex nyproduktion, medge att en bostadsrätt upplåts eller överlåts till personer som ännu inte har fyllt 55 år.

Stadgeändringar kan ske efter två stämmor och med minst $\frac{3}{4}$ dels marginal, här uppnår förslaget en tydlig majoritet av avlagda röster från medlemmarna och förslag till ändring av § 2 går således igenom.

Kort efter de genomförda stämmorna blir styrelsen kontaktad av BORUP som meddelar att de på grund av vad de beskriver som ytterligare förändrade marknadsförutsättningar inte längre kvarstår vid sitt tidigare lagda bud. Man förändrar alltså under pågående förhandling ett tidigare givet bud, och lämnar istället ett

väsentligt lägre bud samt med krav om ytterligare förändringar i tidigare överenskomna villkor. Detta var något som styrelsen självklart inte kunde godta vilket ledde till att vi mot slutet av året och med omedelbar verkan tvingades agera för att erhålla en ny entreprenör.

UC

Från mars 2024 och ständigt pågående, sker en rening av våra vattenledningar, den maskin som Anolytech tillhandahåller ger föreningen ett skydd inte enbart mot Legionella bakterier utan även mot eventuellt annan förekomst av bakterier. Styrelsen genomför regelbundet tester för att kontrollera detta, vi har haft 5 ständiga testobjekt sedan början och kommer fortsätta att kontrollera dessa. Utöver detta har vi scheman för veckovis spolning av vask i städutrymmen då de inte spolats regelbundet. Vi vill här passa på att återigen uppmana Er medlemmar till att med jämna mellanrum låta något tappställe droppa lite kallt vatten under 30 minuter 1 timme. Vi kan nämligen synnerligen tydligt se effekten av spolning i våra testresultat, de objekt som av olika anledningar haft en lägre frekvens av spolning uppvisar försämrade testresultat. Detta gäller i ännu högre grad för de lägenheter som står tomma under längre perioder. I maj hävdades de förelägganden som föreningen har haft hos Sigtuna kommun på grund av Legionella, då de testresultat som lämnats in visade goda värden.

Målning Carport

Målning genomfördes under några juliveckor då vädret var gynnsamt, Andrés Måleri utförde arbetet och slutresultatet var mycket lyckat.

OVK & Ventilationsjustering

Vår tekniske förvaltare, Bravida utför under tidig höst en obligatorisk ventilationskontroll (OVK) i samtliga lägenheter, en aktivitet som sker med 3 års intervall. Samtidigt görs ventilationskontroll i våra FTX system och injusteringsvärden till ursprungsvärden för ventilation sker.

Trädgårdsgruppen (TG)

Under året har TG fortsatt att ansa och trimma buskar och annan växtlighet i slänten mot Aludden's Brf. Där återstår föryngringsklippning i svängen bakom Hus 1

Fortsatt rens och puts i pergolan. Glädjande är att den blir mer och mer uppskattad.

Föryngringsklipp och rensning av rosor samt borttag av sly vid gången mellan Hus 2 och Hus 4 samt planterat marktäckande växter vid spaljén på terrassen.

Klipp och rensning av växtlighet som legat mot husfasaderna, samt vissa Syrener. Fortsatt städning i Azaleadalen där vi också har planterat, på medlemmars önskemål och allas tillgång några rabarberplantor. Komplettering och gödsling av rosor som dött vid infarten mot Manfred B Allé. Vi har målat om två av våra soffor vid terrassen mellan Hus 3 och Hus 4.

Vattenskador

Under 2025 drabbades föreningen av två vattenskador orsakade av sprickor på PET rör tillhörande varmvattenledningar. Ena vattenskadan åtgärdades och återställdes under 2025 och den andra färdigställdes under vår 2026.

Medlemsinformation

Föreningen höll ordinarie årsstämma den 21 maj 2025, samt extrastämmor den 5 november och 26 november 2025.

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 11 protokollförda styrelsemöten, varav ett är det konstituerande styrelsemötet där styrelsen fördelade ansvarsområden mellan ledamöterna. Fördelningen av ansvarsområden finns på föreningens hemsida.

Under året har allmän information om föreningens verksamhet sänts till medlemmarna.

Antal boende (Ägare/delägare) 84 (2025-12-31)

Under räkenskapsåret har, baserat på kontraktsdatum, 6 st överlåtelse skett i föreningen. Föreningens årsavgift höjdes 1 januari 2025 med 6 %.

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 428	5 155	4 466	4 189	3 848
Resultat efter finansiella poster	-1 714	-730	-1 714	-992	-545
Soliditet (%)	68	68	68	68	68
Kassalikviditet (%)	41	54	25	42	54
Årsavgifter för bostäder (kr/kvm)	1 046	987	855	801	801
Skuldsättning kr/kvm	7 513	7 644	7 690	7 788	8 055
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt (kr/kvm)	7 513	7 644	7 690	7 788	8 055
Årsavgift andel av totala rörelseintäkter (%)	88	94	93	90	0
Sparande per kvm	453	299	97	252	0
Räntekänslighet	7	8	9	10	0
Energikostnad per kvm	155	165	159	132	0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

För nyckeltalet Lån (kr/kvm) är den totala låneskulden till banker och kreditinstitut (inkl. kortfristig del) ställd i förhållande till den totala bostadsytan (BOA)

Upplysning vid förlust

Föreningen har haft fortsatt ökade leverantörskostnader som påverkar resultatet negativt.

Avskrivningarna är höga sedan övergång till K3-regelverk, dessa påverkar resultatet med årliga avskrivningar om ca 2,2 milj kronor, vilket visas i ett positivt justerat resultat samt ett högre sparande per kvadratmeter än tidigare.

Man har from 2025-01-01 valt att höja avgifterna med 6% ytterligare för att öka omsättningen samt att man har påbörjat arbete med ombildning av pojkarnas hus till bostadsrätter för att få in mer kapital samt ökade årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	65 034 000	20 559 000	1 349 649	-4 199 568	-730 096	82 012 985
Disposition av föregående års resultat:				-730 096	730 096	0
Avsättning yttre fond			450 000	-450 000		0
Årets resultat					-1 714 079	-1 714 079
Belopp vid årets utgång	65 034 000	20 559 000	1 799 649	-5 379 664	-1 714 079	80 298 906

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 379 664
årets förlust	-1 714 079
	-7 093 743

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	450 000
Ianspråktagande av underhållsfonden	-560 260
i ny räkning överföres	-6 983 483
	-7 093 743

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	5 428 198	5 155 152
Övriga intäkter	3	465 772	35 000
		5 893 970	5 190 152
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-1 079 700	-600 558
Planerat underhåll		-560 260	0
Driftskostnader	5	-2 415 116	-2 258 769
Övriga kostnader	6	-535 454	-171 923
Personalkostnader	7	-165 315	-149 374
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-2 212 043	-2 215 267
		-6 967 888	-5 395 891
Rörelseresultat		-1 073 918	-205 739
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		67	3 287
Räntekostnader och liknande resultatposter		-640 228	-527 643
		-640 161	-524 356
Resultat efter finansiella poster		-1 714 079	-730 095
Resultat före skatt		-1 714 079	-730 095
Årets resultat		-1 714 079	-730 096

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9	117 346 411	119 546 614
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	237 065	146 561
		117 583 476	119 693 175

Summa anläggningstillgångar

117 583 476

119 693 175

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		15 591	1 081
Övriga fordringar		5 334	7 576
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	232 704	255 796
		253 629	264 453

Kassa och bank

548 056

817 533

Summa omsättningstillgångar

801 685

1 081 986

SUMMA TILLGÅNGAR

118 385 161

120 775 161

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		65 034 000	65 034 000
Uppåtelseavgifter		20 559 000	20 559 000
Fond för yttre underhåll		1 799 649	1 349 649
		87 392 649	86 942 649
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-5 379 664	-4 199 568
Årets resultat		-1 714 079	-730 096
		-7 093 743	-4 929 664
Summa eget kapital		80 298 906	82 012 985
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	25 400 000	8 900 000
Summa långfristiga skulder		25 400 000	8 900 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	11 932 475	29 082 575
Leverantörsskulder		60 398	106 232
Aktuella skatteskulder		21 284	9 801
Övriga skulder		58 294	42 210
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	613 804	621 358
Summa kortfristiga skulder		12 686 255	29 862 176
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		118 385 161	120 775 161

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 073 918	-205 740
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 212 043	2 215 267
Erhållen ränta	67	3 287
Erlagd ränta	-627 594	-529 560
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	510 598	1 483 254
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-14 510	-200
Förändring av kortfristiga fordringar	25 334	-55 351
Förändring av leverantörsskulder	-45 834	-207 713
Förändring av kortfristiga skulder	7 379	102 860
Kassaflöde från den löpande verksamheten	482 967	1 322 850
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-102 344	-490 123
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-102 344	-490 123
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	573 000	600 000
Amortering av lån	-1 223 100	-1 220 100
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-650 100	-620 100
Årets kassaflöde	-269 477	212 627
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	817 533	604 906
Likvida medel vid årets slut	548 056	817 533

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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

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

Stomme	0,67%
Fönster och dörrar	3,33%
Fasad	3,33%
Värmesystem	2,50%
Tak och plåtarbeten	2,50%
Ventilation	3,33%
El	2,00%
Vatten och Avloppssystem	2,00%
Restpost	0,67%
Balkonger	2,50%

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka 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.

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.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Skuld per kvm

Samtliga lån i förhållande till föreningens totala boyta

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt

Årsavgiften i förhållande till föreningens yta upplåten med bostadsrätt

Sparande per kvm

Justerat resultat (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) i förhållande yta upplåten med bostadsrätt

Räntekänslighet (%)

Beräknas genom att en procent av bostadsrättsföreningens räntebärande skulder divideras med föreningens intäkter från årsavgifterna under räkenskapsåret. Syftet är att visa hur mycket av avgifterna kan behöva höjas vid ökade räntekostnader.

Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkterna (%)

Årsavgiften i förhållande till totala rörelseintäkter

Skuld per kvm upplåten bostadsrättsyta

Samtliga lån i förhållande till föreningens totala boyta upplåten som bostadsrätt

Energikostnad per kvm

Bostadsrättsföreningens kostnad för uppvärmning, el och vatten i förhållande med ytan upplåten med bostadsrätt.

El ingår inte i årsavgiften.

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under början av 2026 så drabbades föreningen av flera vattenskador. Styrelsen har även beslutat att inte höja avgifterna under 2026.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Årsavgifter och hyror		
Hysesintäkter garage/p-platser	211 556	194 561
Hysesintäkter Gästlägenhet	16 300	51 700
Hysesintäkter förråd	5 250	7 000
Årsavgifter	5 188 970	4 895 253
Överlåtelse och pantsättningsavgift	6 122	6 638
	5 428 198	5 155 152

I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband mm som framgår av not 4-7.

Not 3 Övriga intäkter

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Pojkarnas Hus	0	22 850
Försäkringsersättningar	457 410	0
Intäkt el	8 332	7 500
Öres- och kronutjämning	30	-50
Övriga ersättningar och intäkter	0	4 700
	465 772	35 000

Not 4 Reparationer

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rep & Underhåll bostäder	11 222	49 419
Rep & Underhåll gemensamma utrymmen	7 606	122 179
Rep & Underhåll tvättmaskiner	7 513	5 247
Rep & Underhåll installationer	94 659	192 288
Rep & Underhåll markytor/garage	20 783	50 350
Vattenskador / övriga skador	851 712	181 075
Rep & Underhåll VVS	86 205	0
	1 079 700	600 558

Not 5 Driftskostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	-2025-12-31	-2024-12-31
El för belysning	327 845	329 537
Uppvärmning	276 209	352 003
Vatten och avlopp	166 066	136 541
Städning och renhållning	109 903	112 613
Sophämtning	73 560	84 206
Snöröjning	93 438	204 523
Trädgårdsskötsel	205 453	196 736
Hisservice	36 211	57 660
Bredband	254 348	251 298
Fastighetsförsäkringspremier	166 060	162 407
Fastighetsskötsel och förvaltning	100 500	134 753
Ersättningar till revisor	28 600	30 450
Kameral förvaltning	162 102	148 356
Övriga förvaltningskostnader	414 821	57 686
	2 415 116	2 258 769

Övriga förvaltningskostnader avviker mot föregående år på grund av förlikning entreprenör.

Not 6 Övriga kostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	-2025-12-31	-2024-12-31
Fastighetsskatt	101 716	96 170
Kontorsmateriel	0	1 338
Bankkostnader	5 002	4 194
Konsultarvoden	413 651	54 645
Representation, avdragsgill	2 648	2 613
Övriga kostnader	12 437	12 963
	535 454	171 923

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	-2025-12-31	-2024-12-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	100 000	100 000
Övriga ersättningar till styrelsen		16 000
Ersättningar till övriga förtroendevalda	50 000	20 000
	150 000	136 000
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	15 315	13 374
	15 315	13 374
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	165 315	149 374

Tidigare år har arvode varit uppdelat per räkenskapsår vilket skapar problem när man byter styrelsen.

Därför har man valt att övergå till arvode från stämma till stämma för att underlätta arvodesfördelningen framledes.

Not 8 Avskrivning av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Avskrivn ursprungliga komponenter	2 095 439	2 095 439
Avskrivn utbytta komponenter	41 828	41 828
Avskrivningar nya komponenter	62 936	62 936
Avskrivningar på markanläggningar	0	7 350
Avskrivningar på maskiner och andra tekniska anläggningar	11 840	7 714
	2 212 043	2 215 267

Not 9 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	142 507 258	142 146 410
Inköp		360 848
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	142 507 258	142 507 258
Ingående avskrivningar	-22 960 644	-20 753 091
Årets avskrivningar	-2 200 203	-2 207 553
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 160 847	-22 960 644
Utgående redovisat värde	117 346 411	119 546 614
Taxeringsvärden byggnader	77 000 000	82 000 000
Taxeringsvärden mark	19 800 000	33 000 000
	96 800 000	115 000 000

Not 10 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	154 275	154 275
Inköp	102 344	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	256 619	154 275
Ingående avskrivningar	-7 714	0
Årets avskrivningar	-11 840	-7 714
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 554	-7 714
Utgående redovisat värde	237 065	146 561

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetald försäkring	78 727	126 697
Förvaltning	39 145	41 310
Bredband	63 587	63 587
Medlemsavgift Bostadsrätterna	5 740	6 380
Maskinhyra	17 669	17 822
Motum	27 836	0
	232 704	255 796

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	1,18	2026-12-01	0	9 300 000
Stadshypotek	2,79	2027-03-01	11 800 000	0
Stadshypotek	3,25	2030-12-30	14 400 000	0
			26 200 000	9 300 000
Varav kommande amortering			800 000	400 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av kortfristiga lån som ska omförhandlas under 2026

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	3,17	2026-02-26	390 000	394 000
Stadshypotek	3,12	2026-01-28	690 475	697 575
Stadshypotek	3,14	2026-03-19	579 000	591 000
Stadshypotek	1,16	2025-12-30	0	14 800 000
Stadshypotek	1,37	2025-03-01	0	12 200 000
Stadshypotek	1,18	2026-12-01	8 900 000	0
Stadshypotek	2,54	2026-02-26	573 000	0
			11 132 475	28 682 575
Varav kommande amortering			423 100	823 100

Bostadsföreningar finansierar normalt en stor del av sina tillgångar genom upplåning från finansiella institut. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av ett lån. Ofta är avsikten inte att lånen som förfaller till betalning ska lösas i sin helhet utan att de ersätts med ett nytt lån.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	41 790	29 156
Revision	32 000	30 000
El	40 464	47 849
Värme	32 161	37 575
Förutbetalda Hyror/Avgifter	460 564	468 839
Snöröjning	0	7 939
AG Advokat	6 825	0
	613 804	621 358

Not 15 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	55 000 000	55 000 000
	55 000 000	55 000 000

Årsredovisningen beslutades 2026-03-20

Sigtuna

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mats Wistrandh

Magnus Rydholm

Gert Höglund

Mats Edblad

My Lundevall
Ordförande enligt förvaltningsuppdrag

Revisorspåteckning

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

Kristian Segerstedt
Revisor
BOREV Revision AB

Verifikat

Dokument-ID 09222115557573440005

Dokument

769605-1080 Brf Hälleberget i Sigtuna för 20250101-20251231
Huvuddokument
19 sidor
Startades 2026-03-23 14:15:39 CET (+0100) av My Lundevall (ML)
Färdigställt 2026-03-24 11:43:40 CET (+0100)

Signerare

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MY LUNDEVALL"
Signerade 2026-03-23 14:16:38 CET (+0100)

Mats Wistrandh (MW)
m.wistrandh@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mats Anders Wistrandh"
Signerade 2026-03-23 14:25:26 CET (+0100)

Magnus Rydholm (MR)
magnus.rydholm@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CARL MAGNUS TORSTENSSON RYDHOLM"
Signerade 2026-03-23 14:19:04 CET (+0100)

Gert Höglund (GH)
gert.hoglund@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Gert Robert Höglund"
Signerade 2026-03-23 20:37:43 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557573440005

Mats Edblad (ME)
mats.edblad@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATS EDBLAD"
Signerade 2026-03-23 18:56:47 CET (+0100)

Kristian Segerstedt (KS)
kristian.segerstedt@borev.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Kristian Lars Segerstedt"
Signerade 2026-03-24 11:43:40 CET (+0100)

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>

