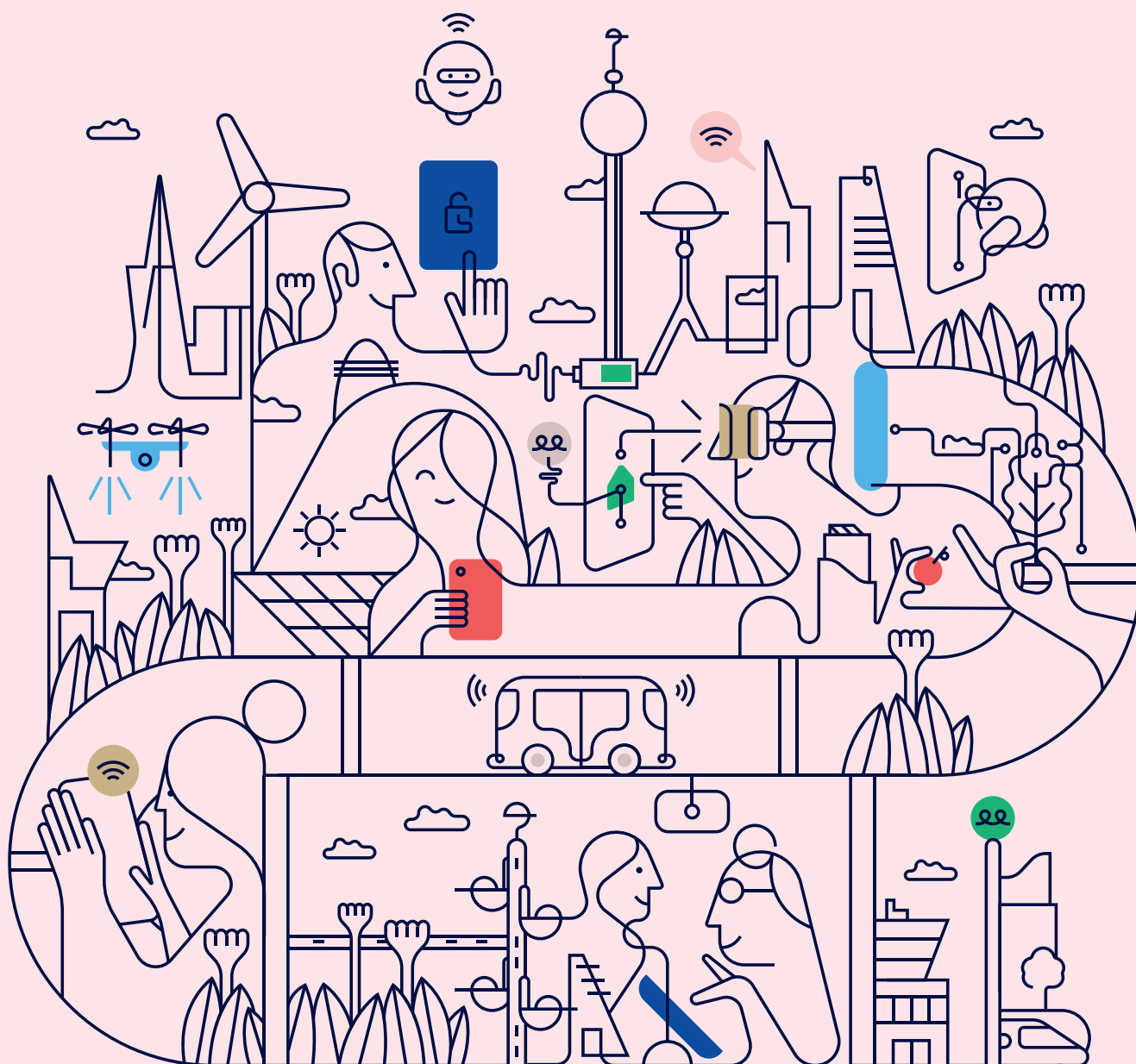




Välkommen till årsredovisningen för Brf Häl

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. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-03-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-05-26 och nuvarande stadgar registrerades 2015-12-15 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad för individuell mätning och debitering av el till de boende.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Luthagen 78:1	2015	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Uppsala

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1974.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 40 bostadsrätter om totalt 3 396 kvm och 3 lokaler om 828 kvm.

Byggnadernas totalyta är 4 228 kvm.

Styrelsens sammansättning

Eva Bjarman	Ordförande
Claes Stjernqvist	Styrelseledamot
Josefin Palmqvist	Styrelseledamot
Mats Carlstedt	Styrelseledamot
Vilmantas Giedraitis	Styrelseledamot
Tommy Wallén	Suppleant
Anna Holen	Suppleant

Valberedning

Gunilla Lewén och Gunilla Lundqvist Thorell

Firmateckning

Eva Bjarman och Mats Carlstedt

Revisorer

Kirsi Kinanen Jansson Revisor K. Jansson Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15.

Extra föreningsstämma hölls 2025-02-25. Val av ny revisor.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har aktuell underhållsplan som uppdateras kontinuerligt.

Utförda historiska underhåll

2017	●	Stamrenovering
2018-2019	●	Ombyggnation lokal till lägenheter
2020	●	Takarbeten Gård/markarbeten
2021	●	Skalskydd
2023	●	Installation laddstationer
2024	●	Ombyggnation lokal till lägenheter
2025	●	Förstärkning av inre skalskydd Nya master och avtal på taket

Avtal med leverantörer

Elhandel	Bodens Energi AB
Elnät	Vattenfall
Hissar	Kone AB
Renhållning	Uppsala vatten och Returpappercentralen
Serviceavtal	DR Driftservice AB
Trappstäd	Sinnesfrid Städservice AB
Vatten	Uppsala vatten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Verksamhetsåret har innefattats av att tre lägenheter färdigställdes i Humanas tidigare lokaler på Götgatan 3 har alla sålts.

Två amorteringar genomförda. 5'' och 3''. Total finansiering efter amorteringar, 29,5''.

Då ett bra positivt resultat kan uppvisas har föreningen valt att periodisera kostnader till 2025 årsbokslut.

Förändringar i avtal

Master. Genomgång av tidigare avtal och upptäckt att för lite hyra och elavgift erhållits. Det är nu reglerat. Nytt avtal med Tele 2 och nya master är monterade på taket, GG1.

Övriga uppgifter

Källardörrar inbrottskyddade för att höja säkerheten i föreningens utrymmen.

Föreningens trädgårdsgrupp fortsätter att sköta om och utveckla vår trädgård.

Kontinuerlig genomgång av föreningens befintliga avtal för att ha en kvalitativ och kostnadseffektiv portfölj.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 56 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 62 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser och 3 upplåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 730 101	4 379 146	4 059 425	3 836 024
Resultat efter fin. poster	255 578	4 033	106 105	223 405
Soliditet (%)	75	68	68	67
Årsavgift bostad / kvm upplåten bostadsrätt, kr	493	476	454	436
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	582	555	488	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	45	40	38	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 920	11 826	12 614	12 614
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 984	8 869	-	-
Sparande / kvm totalyta, kr	306	210	251	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	52	50	45	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	147	159	140	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	40	36	27	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	239	245	212	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,02	-	-	-
Räntekänslighet (%)	19	21	24	-

Nettoomsättning - år 2024 och tidigare redovisades avfallshantering, påminnelseavgift och andrahandsuthyrning som övriga rörelseintäkter.

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 (totalt 147 960 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 föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	23 031 226	-	1 082 580	24 113 806
Upplåtelseavgifter	59 491 457	-	6 837 420	66 328 877
Fond, yttre underhåll	1 125 817	-48 681	-	1 077 136
Balanserat resultat	-136 273	52 714	-	-83 559
Årets resultat	4 033	-4 033	255 578	255 578
Eget kapital	83 516 260	0	7 975 578	91 691 837

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-83 559
Årets resultat	255 578
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	0
Totalt	178 018

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	54 115
Balanseras i ny räkning	226 133

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 730 101	4 394 708
Övriga rörelseintäkter	3	1 625	0
Summa rörelseintäkter		4 731 726	4 394 708
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 047 077	-2 129 201
Övriga externa kostnader	9	-162 544	-190 240
Personalkostnader	10	-387 060	-83 302
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-922 821	-834 504
Summa rörelsekostnader		-3 519 502	-3 237 246
RÖRELSERESULTAT		1 212 224	1 157 462
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		55 768	88 151
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 012 415	-1 241 580
Summa finansiella poster		-956 646	-1 153 429
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		255 578	4 033
ÅRETS RESULTAT		255 578	4 033

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 14, 19	117 017 127	114 307 126
Markanläggningar	13	2 485 463	2 584 871
Pågående projekt	14	0	3 273 926
Summa materiella anläggningstillgångar		119 502 590	120 165 923
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		119 502 590	120 165 923
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		476 854	543 432
Övriga fordringar	15	900 776	866 205
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	74 541	71 535
Summa kortfristiga fordringar		1 452 171	1 481 172
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 589 360	1 342 060
Summa kassa och bank		1 589 360	1 342 060
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 041 531	2 823 231
SUMMA TILLGÅNGAR		122 544 121	122 989 154

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		90 442 683	82 522 683
Fond för yttre underhåll		1 077 136	1 125 817
Summa bundet eget kapital		91 519 819	83 648 500
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-83 559	-136 273
Årets resultat		255 578	4 033
Summa fritt eget kapital		172 018	-132 240
SUMMA EGET KAPITAL		91 691 837	83 516 260
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	20 000 000	20 000 000
Summa långfristiga skulder		20 000 000	20 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	9 500 000	17 500 000
Leverantörsskulder		95 239	936 421
Skatteskulder		0	4 951
Övriga kortfristiga skulder		7 434	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 249 611	1 031 523
Summa kortfristiga skulder		10 852 284	19 472 895
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		122 544 121	122 989 154

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 212 224	1 157 462
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	922 821	834 504
	2 135 045	1 991 966
Erhållen ränta	55 768	88 151
Erlagd ränta	-1 054 298	-1 280 968
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 136 516	799 149
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	47 298	63 737
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-578 728	717 177
Kassaflöde från den löpande verksamheten	605 086	1 580 064
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-259 488	-3 273 926
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-259 488	-3 273 926
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	7 920 000	0
Amortering av lån	-8 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-80 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	265 598	-1 693 862
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 204 106	3 897 969
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 469 704	2 204 106

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Häl 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.

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 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	1,00 %
Stomme och grund	2,50 %
Markanläggningar	3,33 %

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	1 631 718	1 510 068
Hysesintäkter bostäder	152 301	142 500
Hysesintäkter lokaler	1 754 582	1 918 763
Hysesintäkter p-plats	351 200	351 000
Hysesintäkter förråd	2 400	2 400
Deb. fastighetsskatt	146 124	160 801
Hyror reklamplats/antennplats	188 174	42 607
Intäkter kabel-TV	144 826	136 800
El, moms	332 425	99 555
Elintäkter fasta	15 535	14 652
Elintäkter laddstolpe moms	1 439	0
Avfallshantering	5 044	6 348
Påminnelseavgift	600	900
Dröjsmålsränta	1 141	1 226
Administrativ avgift	1 127	0
Andrahandsuthyrning	1 470	7 090
Öres- och kronutjämning	-5	-2
Summa	4 730 101	4 394 708

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	1 625	0
Summa	1 625	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	50 646
Städning enligt avtal	70 836	70 596
Besiktningar	0	5 284
Hissbesiktning	5 486	0
Energideklarationer	20 000	0
Brandskydd	3 317	0
Gårdkostnader	14 068	0
Serviceavtal	23 498	28 501
Serviceavtal, hissar	47 187	0
Hissar	16 313	99 019
Förbrukningsmaterial	2 478	0
Summa	203 182	254 046

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	142 161	120 436
Trapphus/port/entr	12 851	0
Värmeanläggning/undercentral	45 835	0
Elinstallationer	3 994	0
Fasader	0	66 081
Summa	204 842	186 517

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	68 995	0
Dörrar och lås	45 120	0
Fönster	0	48 681
Summa	114 115	48 681

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	219 256	210 288
Uppvärmning	622 862	670 562
Vatten	168 547	153 369
Sophämtning/renhållning	75 873	109 369
Summa	1 086 538	1 143 588

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	80 251	78 571
Kabel-TV	141 466	181 858
Fastighetsskatt	216 684	235 940
Summa	438 401	496 369

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 844	0
Tele- och datakommunikation	2 832	11 507
Juridiska åtgärder	8 750	0
Inkassokostnader	1 953	8 009
Revisionsarvoden extern revisor	19 900	18 000
Föreningskostnader	11 655	0
Förvaltningsarvode enl avtal	79 700	76 183
Korttidsinventarier	8 640	0
Administration	27 270	76 541
Summa	162 544	190 240

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	75 000	65 000
Övriga arvoden	232 000	0
Arbetsgivaravgifter	80 060	18 302
Summa	387 060	83 302

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 011 836	1 239 864
Dröjsmålsränta	527	1 716
Kostnadsränta skatter och avgifter	52	0
Summa	1 012 415	1 241 580

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	121 351 367	121 351 367
Årets inköp	0	0
Omfört från pågående arbeten	3 533 414	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	124 884 781	121 351 367
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 044 241	-6 309 145
Årets avskrivning	-823 413	-735 096
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 867 654	-7 044 241
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	117 017 127	114 307 126
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>47 989 000</i>	<i>47 989 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	64 000 000	60 000 000
Taxeringsvärde mark	46 600 000	54 400 000
Summa	110 600 000	114 400 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 982 533	2 982 533
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 982 533	2 982 533
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-397 662	-298 254
Årets avskrivning	-99 408	-99 408
Utgående ackumulerad avskrivning	-497 070	-397 662
Utgående restvärde enligt plan	2 485 463	2 584 871

NOT 14, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	3 273 926	0
Årets investeringar	259 488	3 273 926
Omfört till Byggnad	-3 533 414	0
Summa pågående arbeten	0	3 273 926

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	781	3 298
Skattefordringar	19 651	0
Övriga kortfristiga fordringar	0	860
Transaktionskonto	229 955	353 850
Borgo räntekonto	650 389	508 197
Summa	900 776	866 205

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	1 803	7 637
Förutbet försäkr premier	33 515	33 330
Förutbet kabel-TV	25 286	30 568
Upplupna intäkter	13 937	0
Summa	74 541	71 535

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-09-30	2,52 %	5 000 000	5 000 000
Handelsbanken	2028-06-01	3,86 %	10 000 000	10 000 000
Handelsbanken	2026-03-02	2,50 %	4 500 000	12 500 000
Handelsbanken	2027-09-30	2,49 %	5 000 000	5 000 000
Handelsbanken	2030-06-01	2,97 %	5 000 000	5 000 000
Summa			29 500 000	37 500 000
Varav kortfristig del			9 500 000	17 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 500 000 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	55 228	56 979
Uppl kostnad Städning entrepr	6 148	0
Uppl kostn el	31 756	24 188
Uppl kostnad Värme	76 519	91 763
Uppl kostn räntor	30 063	71 946
Förutbet hyror/avgifter	688 271	670 647
Övriga uppl kostn och förutb int	361 626	116 000
Summa	1 249 611	1 031 523

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	40 000 000	40 000 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa	40 000 000	40 000 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Verksamhet efter räkenskapsårets slut Två extra föreningsstämmor hölls 2026-02-11 och 2026-03-11 för beslut av ändrade och uppdaterade stadgar och installering av övervakningskameror.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-01.

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

Uppsala

Eva Bjarman
Ordförande

Claes Stjernqvist
Styrelseledamot

Josefin Palmqvist
Styrelseledamot

Mats Carlstedt
Styrelseledamot

Vilmantas Giedraitis
Styrelseledamot

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

K. Jansson Revision AB
Kirsi Kinanen Jansson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

01.05.2026 07:12

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 01.04.2026 16:15

DOCUMENT ID:

rJ-n5_s9jZe

ENVELOPE ID:

ry2quo9jbl-rJ-n5_s9jZe

DOCUMENT NAME:

Brf Häl, 769606-9108 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
20 pages

SHA-512:

7615e944f969340905f92572249207231efce94aa538a8
92070ec980a8661ae8ac02a94f4c3b8f8a9ef80266596d
5394a528f650382b4781a5a9286dbfdd2d21

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. CURTH MATS-OLOF CARL STEDT matscarlstedt1@gmail.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 19:47 01.04.2026 19:46	eID Low	Swedish BankID IP: 213.64.0.107
2. Ingrid Elsa Eva Karin Bjarman eva.bjarman@telia.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 23:29 01.04.2026 23:13	eID Low	Swedish BankID IP: 78.72.42.103
3. VILMANTAS GIEDRAITIS vilgie@yahoo.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 15:16 10.04.2026 14:30	eID Low	Swedish BankID IP: 130.238.211.150
4. JOSEFIN PALMQVIST josefin@kpsvets.se	 Signed Authenticated	15.04.2026 17:08 14.04.2026 21:10	eID Low	Swedish BankID IP: 81.226.13.19
5. Claes Niklas Lars Stjernqvist claes_stj@hotmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 09:19 15.04.2026 15:47	eID Low	Swedish BankID IP: 81.224.76.133
6. Kirsi Marjut Kinanen Jansson kirsi@kjrev.se	 Signed Authenticated	01.05.2026 07:12 01.05.2026 07:11	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.112.201

* 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

Till föreningsstämman i Brf Häl

Org.nr 769606-9108

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Häl för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Häl för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala 2026

Kirsi Kinanen Jansson
Godkänd revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

01.05.2026 07:12

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 01.04.2026 16:15

DOCUMENT ID:

r1lnqdiqobg

ENVELOPE ID:

SJ2quo5oZl-r1lnqdiqobg

DOCUMENT NAME:

A192 Brf Häl 250101-251231 Revisionsberättelse.pdf
3 pages

SHA-512:

6de2e134c6f5a306cb667af0385d019477b5274b1c67c5
d945d885530914e536f5d28d5053e5849820345533d2b
e92f18674861f2b36491888789b14ea42cb1d

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kirsi Marjut Kinanen Jans son kirsi@kjrev.se	Signed Authenticated	01.05.2026 07:12 01.05.2026 07:12	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.112.201

* 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