



Välkommen till årsredovisningen för Brf Halleberget

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. 5
Upplysning vid förlust	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

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-02-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-05-27 och nuvarande stadgar registrerades 2022-07-12 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Brämaregården 29:1	2008	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&p Insurance Consulting AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1989.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 22 bostadsrätter om totalt 1 337 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 337 kvm.

Styrelsens sammansättning

Eirik Seljelid	Ordförande
Anton Ingemar Lutteman	Suppleant
Caroline Mårtensson	Styrelseledamot
Joseph Trawicki Anderson	Styrelseledamot
Klas Nystedt	Styrelseledamot

Valberedning

Josefin Ek

Ina Sjöstrand

Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter tillsammans.

Revisorer

Joel Erixon Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-06.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Utförda historiska underhåll

- 1986 ● Rörstambyte - Löpande utbyte av stammar vid annan renovering
- 2008 ● Nytt portlåssystem
Energideklaration
Inköp av ny tvättmaskin och nya bänkar i tvättstugan
Renovering av soprum
- 2009 ● Rörinspektion av spillvatten och bottenplatta
- 2011 ● Lagning av viss del av tak och plåtarbete på tak
Omläggning av tak som vetter mot norr
Utvändig målning av fönster
Nya entrédörrar och entrétak
Renovering och målning av fasad
Ny avfuktare i torkrum
- 2013 ● Ny tvättmaskin
- 2014 ● Relining av rör i bottenplattan
- 2015 ● Indragning av fiber
Byte till säkerhetsdörrar
Införande av fastighetsboxar
Underhållsspolning av stammar(bad/kök)
- 2016 ● Ny armatur i källare och trappuppgångar
- 2017 ● Inköp av torktumlare till tvättstugan
- 2018 ● Uppgradering av fiber till 1000/1000
Gjutning av terrazzogolv i Hallegatans uppgång
Underhåll (slipning o polering) av terrazzogolv i övriga uppgångar
- 2019 ● OVK

- 2019 ● Ny energideklaration
- 2019-2020 ● Ommålning och renovering av trappuppgångar
- 2023 ● Underhållsspolning av stammar (bad/kök)
- 2024 ● Dränering av byggnadens västra och norra sida
- 2025 ● OVK
Ny tvättmaskin

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Elavtal	Göteborg Energi
Fiber	Bahnhof
Kabel-TV	Tele2
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	Lundby Städtjänst AB
Tekniks förvaltning/fastighetsskötsel	Hagwalls Fastighetsservice AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Beslutad avgiftshöjning för 2026: 2 %.

Förändringar i avtal

Nytt städbolag: Lundby Städtjänst AB.

Övriga uppgifter

Dräneringsarbetet avslutat under februari 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 29 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 31 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 330 295	1 166 536	1 109 593	1 033 453
Resultat efter fin. poster	-306 848	-1 042 495	-110 953	19 782
Soliditet (%)	69	70	71	73
Yttre fond	137 409	682 614	421 654	284 245
Taxeringsvärde	25 804 000	28 800 000	28 800 000	28 800 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	908	857	816	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	76,6	92,6	82,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 776	2 776	2 776	2 949
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 618	2 618	2 618	2 618
Sparande / kvm totalyta, kr	44	60	-4	96
Elkostnad / kvm totalyta, kr	37	26	33	37
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	168	208	156	141
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	64	65	51	40
Energikostnad / kvm totalyta, kr	269	299	240	218
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,26	4,94	4,68	1,67
Räntekänslighet (%)	3,06	3,24	3,40	-

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 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.

Upplysning vid förlust

Årets resultat är negativt på grund av ett par olika händelser under året. Dels dras vi med släpande kostnader från dräneringen som genomfördes föregående år. Under året drabbades föreningen av ännu en vattenläcka som orsakat kostnader för föreningen, delar av kostnaderna täcks av försäkring men bokförs först året efter. Till detta har även trappan på gården drabbats av en skada som behövde åtgärdas.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	14 146 642	-	-	14 146 642
Upplåtelseavgifter	4 365 998	-	-	4 365 998
Fond, yttre underhåll	682 614	-682 614	137 409	137 409
Balanserat resultat	-9 438 128	-1 042 495	-137 409	-9 935 419
Årets resultat	-1 042 495	1 042 495	-306 848	-306 848
Eget kapital	8 631 630	0	-306 848	8 324 782

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 798 009
Årets resultat	-306 848
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-137 409
Totalt	-10 242 267

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	137 409
Balanseras i ny räkning	-10 104 858

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	1 330 295	1 166 536
Övriga rörelseintäkter	3	163 906	0
Summa rörelseintäkter		1 494 201	1 166 536
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 330 062	-1 746 661
Övriga externa kostnader	9	-100 546	-159 775
Personalkostnader	10	-45 336	-45 457
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-215 238	-104 580
Summa rörelsekostnader		-1 691 182	-2 056 472
RÖRELSERESULTAT		-196 981	-889 936
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 353	20 358
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-114 221	-172 917
Summa finansiella poster		-109 868	-152 559
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-306 848	-1 042 495
ÅRETS RESULTAT		-306 848	-1 042 495

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	11 255 037	11 468 841
Maskiner och inventarier	13	55 965	0
Summa materiella anläggningstillgångar		11 311 002	11 468 841
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 311 002	11 468 841
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 736	8 436
Övriga fordringar	14	774 392	919 851
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	33 990	20 902
Summa kortfristiga fordringar		814 118	949 189
Kassa och bank			
Kassa och bank		271	271
Summa kassa och bank		271	271
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		814 389	949 460
SUMMA TILLGÅNGAR		12 125 391	12 418 301

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 512 640	18 512 640
Fond för yttre underhåll		137 409	682 614
Kapitaltillskott		-83 000	-83 000
Summa bundet eget kapital		18 567 049	19 112 254
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-9 935 419	-9 438 128
Årets resultat		-306 848	-1 042 495
Summa ansamlad förlust		-10 242 267	-10 480 624
SUMMA EGET KAPITAL		8 324 782	8 631 630
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 500 000	3 500 000
Leverantörsskulder		52 575	47 045
Skatteskulder		2 842	3 583
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	245 192	236 043
Summa kortfristiga skulder		3 800 609	3 786 671
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 125 391	12 418 301

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-196 981	-889 936
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	215 238	104 580
	18 257	-785 356
Erhållen ränta	4 353	20 358
Erlagd ränta	-117 327	-176 404
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-94 716	-941 402
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-11 483	97 980
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	17 044	-69 437
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-89 155	-912 859
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-57 399	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-57 399	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-146 554	-912 859
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	906 714	1 819 574
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	760 160	906 714

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Halleberget 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.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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 bredband, 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:

Stomme och grund	1,41 %
Yttertak	5,36 %
Fasader	2,86 %
Fönster	7,80 %
Stamledningar VA	7,80 %
Stamledningar Värme	5,05 %
Ventilation	2,86 %
El	7,80 %
Maskiner	10,00 %

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. 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	1 145 112	1 080 264
Hysesintäkter bostäder	79 584	75 084
Pantsättningsavgift	882	860
Överlåtelseavgift	4 116	2 006
Administrativ avgift	0	196
Andrahandsuthyrning	9 310	8 126
Vidarefakturerade kostnader	91 294	0
Öres- och kronutjämning	-3	0
Summa	1 330 295	1 166 536

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Försäkringsersättning	163 906	0
Summa	163 906	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	62 123	62 146
Fastighetsskötsel utöver avtal	68 826	20 877
Städning enligt avtal	50 416	44 596
Besiktningar	8 581	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	13 750	0
Myndighetstillsyn	32 640	25 229
Gårdkostnader	0	135
Snöröjning/sandning	825	0
Förbrukningsmaterial	1 375	0
Summa	238 534	152 982

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	6 281	3 025
Övriga gemensamma utrymmen	19 773	0
Vattenskada	377 166	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	9 117
Summa	403 220	12 142

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Mark/gård/utemiljö	150 309	1 018 527
Summa	150 309	1 018 527

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	48 958	35 046
Uppvärmning	224 901	277 656
Vatten	85 686	86 830
Sophämtning/renhållning	24 289	23 901
Summa	383 834	423 433

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	24 800	35 425
Kabel-TV	18 488	9 162
Bredband	71 185	57 500
Fastighetsskatt	39 692	37 490
Summa	154 165	139 577

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 844	1 106
Revisionsarvoden extern revisor	31 625	15 625
Fritids och trivselkostnader	104	1 861
Föreningskostnader	488	488
Förvaltningsarvode enl avtal	48 977	46 997
Överlåtelsekostnad	4 116	2 006
Pantsättningskostnad	882	860
Administration	1 623	3 644
Konsultkostnader	5 619	87 188
Vidarefakturerade kostnader	488	0
Bostadsrätterna Sverige	4 780	0
Summa	100 546	159 775

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	34 500	34 497
Arbetsgivaravgifter	10 836	10 960
Summa	45 336	45 457

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	114 140	172 828
Dröjsmålsränta	81	69
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	20
Summa	114 221	172 917

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	12 942 598	12 942 598
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	12 942 598	12 942 598
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 473 757	-1 369 177
Årets avskrivning	-213 804	-104 580
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 687 561	-1 473 757
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	11 255 037	11 468 841
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 587 880</i>	<i>2 587 880</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 204 000	17 200 000
Taxeringsvärde mark	8 600 000	11 600 000
Summa	25 804 000	28 800 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	67 958	67 958
Årets inköp	57 399	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	125 357	67 958
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-67 958	-67 958
Årets avskrivning	-1 434	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-69 392	-67 958
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	55 965	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	14 503	13 408
Transaktionskonto	127 538	119 303
Borgo räntekonto	632 351	787 140
Summa	774 392	919 851

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	4 300	4 780
Förutbet försäkr premier	12 396	0
Förutbet kabel-TV	4 701	4 622
Förutbet bredband	12 593	11 500
Summa	33 990	20 902

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2026-01-28	2,83 %	1 500 000	1 500 000
Swedbank	2026-03-28	2,73 %	2 000 000	2 000 000
Summa			3 500 000	3 500 000
Varav kortfristig del			3 500 000	3 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 500 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	30 165	30 000
Uppl kostn el	3 463	3 239
Uppl kostnad Värme	29 462	30 180
Uppl kostnad Extern revisor	16 000	0
Uppl kostn räntor	8 009	11 115
Uppl kostn vatten	7 804	13 621
Uppl kostnad arvoden	34 500	34 500
Beräknade uppl. sociala avgifter	10 840	10 840
Förutbet hyror/avgifter	104 949	102 548
Summa	245 192	236 043

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	14 516 000	14 516 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-13.

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

Göteborg

Caroline Mårtensson
Styrelseledamot

Joseph Trawicki Anderson
Styrelseledamot

Klas Nystedt
Styrelseledamot

Eirik Seljelid
Ordförande

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

Joel Erixon
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.04.2026 15:11

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 13.04.2026 15:30

DOCUMENT ID:

SkKyg_qh-l

ENVELOPE ID:

r1_ygu5nZe-SkKyg_qh-l

DOCUMENT NAME:

Brf Halleberget, 769618-3412 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

efafed329b16bdddde7dda3f14b68344c9c6b6d36f7d52d3e28d2bc8005c6cc9f18cffb58e3ed7bafb7dcfa7af630591e88339499425f71b626d2fce4ac25fde

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. Lars Eirik Seljelid lars.eirikseljelid@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 14:49 14.04.2026 14:48	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.77.130
2. Klas Gunnar William Nystedt Lidalen klasnystedt@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 16:40 14.04.2026 16:40	eID Low	Swedish BankID IP: 81.170.149.73
3. Joseph Trawicki Anderson janderwicki@gmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 18:17 15.04.2026 18:16	eID Low	Swedish BankID IP: 81.170.149.72
4. CAROLINE MÅRTENSSON caroline.martensson@icloud.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 18:34 15.04.2026 18:34	eID Low	Swedish BankID IP: 81.170.149.72
5. JOEL ERIXON joel@gbgaudit.se	 Signed Authenticated	16.04.2026 15:11 16.04.2026 15:11	eID Low	Swedish BankID IP: 195.178.171.126

* 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 Halleberget
Org.nr. 769618-3412

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Halleberget för år 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 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard 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 den 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. Den 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 Halleberget för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Göteborg den dag som framgår av min

elektroniska underskrift

Joel Erixon

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.04.2026 15:11

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 13.04.2026 15:30

DOCUMENT ID:

HyYJeOqnWg

ENVELOPE ID:

rkd1eu9nWg-HyYJeOqnWg

DOCUMENT NAME:

Brf Halleberget - Revisionsberättelse 2025 12 31.pdf

2 pages

SHA-512:

35bdb51cf3ba8ec93e5bc1ad1482a14e985949ac241c4a
866c67803fc47e8b4d86bdf11b182103aa9482e480da56
0fd329878bcd7442533f68dfa45101156b00

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOEL ERIXON	Signed	16.04.2026 15:11	eID	Swedish BankID
joel@bggaudit.se	Authenticated	16.04.2026 15:10	Low	IP: 195.178.171.126

* 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