



Årsredovisning 2025

HSB Brf Hälltorps Gård



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Hälltorps Gård med säte i Trollhättan org.nr. 769630-8985 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en privatbostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2018. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-04-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Trollhättan kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bergsviksäpplet 1	2018-01-01	2018
Brunnsäpplet 3	2018-01-01	2018
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-08-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
21	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 441
24	p-platser	240
5	besök p-platser	0
Totalt 50 objekt		1 681

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 2 rok, 13 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Markus Andersson	Ordförande	2023-07-05
Anna Hallberg	Ledamot	2023-07-05
Tina Ivarsson	Ledamot	2024-08-26
Jon Lindqvist	Ledamot	2024-08-26
Gustav Aspén	Ledamot	2024-08-26
Axel Gustavsson	Ledamot	2025-06-16

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Markus Andersson, Tina Ivarsson samt Gustav Aspén.

Firman tecknas två i förening av Markus Andersson, Gustav Aspén och Axel Gustavsson.

Revisorer har varit: Elin Almér vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Christina Lundgren (ordförande) och Johanna Sandin, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-15. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har två andelstal, andelstal drift och andelstal kapital.

Årsavgiften driftsdelen förändrades fr o m 2025-01-01 med 7% per år och kapitaldelen med 2 236 kr/lgh och år.

En förändring av årsavgiften har registrerats fr o m 2026-01-01. Driftsdelen justeras med 3% och kapitaldelen gällande 17 lägenheter med -8,6% per år.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan.

Under året har föreningen övergått till att tillämpa K3-regelverket för redovisning enl Not 1.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Under året 2020 utfördes 2-årsbesiktningen av PEAB.

Under året 2021 har föreningen säkrat ned huvudsäkringar.

Under år 2022 har även laddstolpar installerats till alla hushåll.

2023 har föreningen sagt upp befintligt serviceavtal gällande föreningens mark och växter med Riksbyggen pga kraftig höjning samt att det ej sköttes på önskat sätt. Föreningen startade ett serviceteam efter att föreningen haft en extrastämma, där frivilliga från föreningen får vara med. Detta har genererat i en kostnadsbesparing som gynnar föreningen ekonomiskt samt ökat sammanhållningen och trivseln i föreningen.

Under året har föreningen tecknat ett avtal gällande bergvärmepumparna med Rörpulsen som ser till att kontroll och service enl serviceintervall.

Föreningen har bundit elavtal med Skellefteå kraft på 2 år med start 1/9 2023.

Under hösten 2023 hölls två extrastämmor då föreningen höll omröstning om att bli HSB medlemmar.

Föreningen röstade för och vi är numera en HSB förening.

I augusti 2023 hade vi 5 års besiktning med Peab.

Gällande 5 års besiktningen så har ej åtgärder utförts. Vi har haft en ombesiktning av 5 års besiktningen under 2024. Inte heller den har gett resultat. Vi jobbar vidare med denna fråga.

Föreningen har under 2025 anordnat 3 st städdagar där vi rensat ogräs, tvättat och vaxat dörrar, gjort snyggt på området och i samband med detta så har vi grillat samt haft kräftskiva.

Serviceteamet har under 2025 tagit hand om föreningens växter och mark såsom att klippa häckar och snöröjt.

Detta fungerar bra och det är en stor kostnadsbesparing för föreningen.

Under hösten genomfördes obligatorisk ventilationskontroll - OVK.

Styrelsen har tagit beslut om justerade taxor för el och vatten.

Föreningen har bundit elavtal med Skellefteå kraft på 2 år med start 1 september 2025.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Under år 2027 finns ett flertal punkter som planeras att utöras enligt föreningens underhållsplan.

Fasadtvätt och taktvätt planeras till 2026 vilket gör att målningen som planerades till 2027 planeras om till 2029.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 20 129 860 kr och är uppdelade på fem lånedelar med varierande bindningstider. Långivare är Handelsbanken.

Under hösten har föreningen bundit ett banklån på Handelsbanken på fyra år från och med 1 september.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Norra Götaland avseende administrativ förvaltning och underhållsplan
- Trollhättans Energi avseende elnät samt vatten & avlopp
- Skellefteå Kraft avseende fastighetsel
- Telia avseende kabel-tv och internet
- Infometric avseende individuell mätning av el & vatten, samt serviceavtal.

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 28 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 28.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	196	-75	55	134	192
Skuldsättning, kr/kvm	13 969	14 080	14 130	14 175	14 213
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	13 969	14 080	14 130	14 175	0
Räntekänslighet, %	12	15	16	17	17
Energikostnad, kr/kvm	371	358	302	275	231
Årsavgifter, kr/kvm	1 140	1 066	991	839	839
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	96	96	95	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 200	1 106	1 035	986	982
Nettoomsättning, tkr	1 726	1 594	1 492	1 421	1 415
Resultat efter finansiella poster, tkr	-473	-582	-398	-269	-183
Soliditet, %	66	66	66	67	67

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningar och räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 208 042 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 196 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifter och eventuellt minska amorteringar. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust påverkar inte föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	37 540 000	0	0	37 540 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	5 000 000	0	0	5 000 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 299 836	0	63 200	1 363 036
S:a bundet eget kapital, kr	43 839 836	0	63 200	43 903 036
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 860 246	-581 306	-63 200	-3 504 752
Årets resultat, kr	-581 306	581 306	-475 948	-475 948
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 441 552	0	-539 148	-3 980 700
S:a eget kapital, kr	40 398 284	0	-475 948	39 922 336

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 105 000 kr samt ianspråktagande skett med 41 800 kr.

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-3 441 552
Årets resultat, kr	-475 948
Reservation till underhållsfond, kr	-105 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	41 800
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 980 700

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-3 980 700

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 725 514	1 594 373
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 250	5 455
Summa Rörelseintäkter		1 728 764	1 599 828
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-826 257	-778 589
Övriga externa kostnader	Not 5	-31 180	-114 402
Personalkostnader	Not 6	-85 850	-95 411
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-716 579	-463 787
Summa Rörelsekostnader		-1 659 866	-1 452 190
Rörelseresultat		68 898	147 639
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		672	1 482
Räntekostnader och liknande resultatposter		-542 573	-730 427
Summa Finansiella poster		-541 901	-728 945
Resultat efter finansiella poster		-473 003	-581 306
Resultat före skatt		-473 003	-581 306
Skatter			
Övriga skatter		-2 945	0
Summa Skatter		-2 945	0
Årets resultat		-475 948	-581 306

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	59 658 894	60 358 668
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	172 247	189 052
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		59 831 141	60 547 720
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		59 831 641	60 548 220
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		816	578
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	582 923	494 041
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	21 658	20 089
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		605 397	514 708
Summa Omsättningstillgångar		605 397	514 708
Summa Tillgångar		60 437 038	61 062 928

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	42 540 000	42 540 000
Fond för yttre underhåll	1 363 036	1 299 836
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	43 903 036	43 839 836
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-3 504 752	-2 860 246
Årets resultat	-475 948	-581 306
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-3 980 700	-3 441 552
Summa Eget kapital	39 922 336	40 398 284

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1315 896 570	16 849 860
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	15 896 570	16 849 860
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	4 233 290	3 439 540
Leverantörsskulder	44 500	17 664
Skatteskulder	2 945	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 1444 560	39 537
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15292 837	318 044
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	4 618 132	3 814 784
Summa Skulder	20 514 702	20 664 644
Summa Eget kapital och skulder	60 437 038	61 062 928



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	68 898	147 639
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	716 579	463 787
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	716 579	463 787
Erhållen ränta	672	1 482
Erlagd ränta	-542 573	-730 427
Betald inkomstskatt	-2 945	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	240 631	-117 519
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-12 025	69 882
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	9 598	-65 584
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-2 427	4 298
Kassaflöde från den löpande verksamheten	238 203	-113 221
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-159 540	-71 790
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-159 540	-71 790
Årets kassaflöde	78 663	-185 011
Likvida medel vid årets början	474 155	659 666
Likvida medel vid årets slut	552 818	474 155

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för föregående år enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren (Not 1).

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 522 176	1 385 280
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	120 976	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	72 000	72 250
	Hyror förbrukningsbaserad	20 864	151 541
	Övriga primära intäkter	-2	52
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 736 014	1 609 123
	Hysesbortfall	-10 500	-14 750
	<i>Summa</i>	-10 500	-14 750
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 725 514	1 594 373
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	3 250	5 455
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	3 250	5 455
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-111 599	-105 514
	Reparationer	-294	-12 811
	Planerat underhåll	-41 800	-9 688
	El	-376 072	-385 792
	Vatten	-157 915	-130 648
	Sophämtning	-64 751	-60 189
	Fastighetsförsäkring	-17 657	-17 799
	Kabel-TV och bredband	-56 169	-56 148
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-826 257	-778 589

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-22 134
	Administrationskostnader	-89	-107
	Extern revision	-15 000	-18 250
	Konsultkostnader	0	-54 672
	Medlemsavgifter	-14 750	-12 500
	Föreningsverksamhet	-579	-949
	Övriga förvaltningskostnader	-762	-5 790
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-31 180	-114 402

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-60 800	-57 300
	Revisionsarvode	-4 000	0
	Övriga arvoden	-525	-15 300
	Sociala avgifter	-20 525	-22 811
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-85 850	-95 411

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-699 774	-436 000
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-16 805	-27 787
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-716 579	-463 787

Not 8 Byggnader och mark **2025-12-31** **2024-12-31**

<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	52 320 000	52 320 000
Ingående anskaffningsvärde mark	10 800 000	10 800 000
<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	63 120 000	63 120 000
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Ingående avskrivningar	-2 761 332	-2 325 332
Årets avskrivningar	-699 774	-436 000
<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-3 461 106	-2 761 332
<i>Utgående redovisat värde</i>	59 658 894	60 358 668
<i>Taxeringsvärde</i>		
	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	24 200 000	24 400 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	5 005 000	5 283 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
<i>Summa</i>	29 205 000	29 683 000
<i>Ställda säkerheter</i>		
	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Fastighetsinteckning	21 500 000	21 500 000
Varav i eget förvar	0	0
<i>Ställda säkerheter</i>	21 500 000	21 500 000

Fastighetsbeteckning: Brunnsäpplet 3 och Bergviksäpplet 1 Värdeår: 2018

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar **2025-12-31** **2024-12-31**

<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Ingående anskaffningsvärde	252 069	252 069
<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	252 069	252 069
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Ingående avskrivningar	-63 017	-35 230
Årets avskrivningar	-16 805	-27 787
<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-79 822	-63 017
<i>Utgående redovisat värde</i>	172 247	189 052

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	500	0
Årets anskaffning	0	500
Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	552 818	474 155
Övriga fordringar	30 105	19 886
Summa Övriga fordringar	582 923	494 041

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 658	20 089
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 658	20 089

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,79%	2027-04-30	631 110	6 540
Stadshypotek AB	2,86%	2029-09-01	3 280 000	16 000
Stadshypotek AB	2,63%	2026-09-30	4 098 750	25 000
Stadshypotek AB	2,59%	2027-09-30	4 778 000	12 000
Stadshypotek AB	2,60%	2028-09-30	7 342 000	100 000
			20 129 860	159 540

Långfristig del	15 896 570
Nästa års amortering av långfristig skuld	134 540
Lån som ska konverteras inom ett år	4 098 750
Kortfristig del	4 233 290
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	159 540
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	638 160
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,65%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Övriga kortfristiga skulder **2025-12-31** **2024-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	5 235	3 590
Källskatt	38 571	35 193
Övriga kortfristiga skulder	754	754
<i>Summa Övriga skulder</i>	44 560	39 537

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter **2025-12-31** **2024-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	167 808	156 327
Upplupna räntekostnader	55 375	80 589
Övriga upplupna kostnader	69 654	81 128
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	292 837	318 044

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Årsredovisningens innehåll blev beslutat 2026-05-10 i Trollhättan.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Hälltorps Gård, org.nr. 769630-8985

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Hälltorps Gård för räkenskapsåret 2025. Enligt vår 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. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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. Risker 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, förfälskning, 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Hälltorps Gård för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Trollhättan

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Elin Almér
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Hälltorps Gård signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557577436311**

Markus Andersson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 13:30:30



Anna Hallberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 09:48:45



Axel Gustavsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 08:39:01



Tina Ivarsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 10:40:45



Jon Lindqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 11:41:47



Gustav Aspén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 12:18:38



Elin Almér

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 15:34:54



Susanne Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 18:31:49



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Hälltorps Gård signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557577893389**

Elin Almér

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 15:32:00



Susanne Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 18:31:18



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.