

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Hälleberget i Sigtuna

769605-1080

Räkenskapsåret  
2022-01-01 – 2022-12-31

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Revisionsberättelse	Bil.



Styrelsen för Brf Hälleberget i Sigtuna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

#### Föreningens ändamål

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

#### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sigtuna 2:125 i Sigtuna kommun. På fastigheten finns det fyra flerbostadshus med 59 lägenheter som alla är upplåtna som bostadsrätt.

Föreningen bildades 1999, första inflyttning var 1/7 2004.

I föreningens fastighet finns även övernattningslägenheter, grovtvättstuga och ett sammanträdesrum

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

#### Firmateckning

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

Föreningen har sitt säte i Sigtuna.

### Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelse har sedan ordinarie föreningsstämma 2022-04-26 haft följande sammansättning.

#### *Ordinarie styrelseledamöter*

My Lundevall	Extern Ordförande
Mats Wistrandh	
Magnus Rydholm	
Claes Edelfeldt	
Sören Ingerdal	Avgick 2022-11-25

#### *Styrelsesuppleanter*

Britta Lindbergson

#### *Ordinarie revisorer*

Tomas Ericson	Borev Revision AB
---------------	-------------------

**Valberedning**

Monica Rodenvall-Larsson  
Lotta Öberg-Norén  
Kerstin Rosvall  
Bengt Johansson

Samman kallande

**Fastigheter**

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

Dessutom tillkommer:

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

Total bostadsarea: 4 969 kvm  
Total tomtarea: 12 694 kvm

Årets taxeringsvärde 115 000 000 kr  
Föregående års taxeringsvärde 89 000 000 kr

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa försäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

## Förvaltning

### Underhållsplan

Vi föreslår en omstart på UH plan där vi får bättre förutsättningar för att koppla ihop årlig besiktning med UH plan och att den används i verksamheten som ett tydligt underlag till budgeten. Vi ser en avgränsad tids horisont på 3 respektive 10 år, en exekutiv nivå med kategorier som harmoniseras med de ansvarsområden som styrelsens ledamöter har, möjlighet till att skapa en begränsad mängd underkategorier till de kategorier som finns på den exekutiva nivån. Utkast till detta finns utarbetat och det finns troligtvis möjligheter framgent att enkelt lagra detta i SP. Vi ser också att det föreligger behov att under 2023 ta in professionellt stöd i form av en besiktningsman för att komplettera styrelsens egna bedömningar.

### Miljö

Bergvärme är ett miljövänligt uppvärmningssätt.

Föreningen har bergvärme och använder fjärrvärme som en kompletterande uppvärmningskälla.

I föreningen har vi källsortering. I båda Miljörummen kan vi lägga uttjänta batterier och glödlampor. I Miljörummet på Olov Hartmans väg finns även behållare för pappersförpackningar, plast, metall och färgat och ofärgat glas. Tidningar läggs i kommunens container på Olov Hartmans väg.

Föreningen har LED-belysning i trapphusen och utomhus, som energibesparande åtgärd.

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

### Avtal

Föreningen har följande avtal med leverantörer:

Emvix Förvaltning & Byggservice AB	Ekonomisk förvaltning Ordförande på förvaltningsuppdrag fr.o.m. 2022-06-12
SVEFAB	Teknisk förvaltning
Kone	Hissar
Telia Sverige AB	Kabel-TV, bredband, bredbandstelefon
Vattenfall AB	Nätleverantör
Telge Energi AB	Elleverantör
Stockholm Exergi AB (Fortum)	Fjärrvärmeleverantör
PreZero Recycling AB	Förpackningsåtervinning
Sigtuna Vatten & Renhållning AB	Vatten- och sophämtning
Webb Trepunktnoll AB (Styrelseproffset)	Administrativt datasystem

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Undercentralen värmeanläggning

Tidigt under vintern upptäcktes problem med de två värmepumpar som ingår i vår bergvärmeanläggning. Efter att nuvarande styrelse har ärvt detta från den tidigare styrelsen har sonderingar med teknisk expertis och ett antal leverantörer genomförts. Vi tvingades inse att reparationer vare sig är ekonomiskt och/eller tekniskt möjligt. Arbetet med utbyte av pumparna inleddes i mitten av december 2022 och var slutfört under februari 2023.

### Yttre miljö trädgård

Vi har under året fått en ny underleverantör för trädgård i MK trädgård AB, där föreningen till vår glädje kan konstatera att vi i MK har fått en leverantör som har både kunskaper och ambition att förvalta och utveckla vår trädgård på bästa sätt. Det har även etablerats en trädgårdsgrupp inom Brf Hälleberget, där gruppen har rapporterat till styrelsen. Trädgårdsgruppen har som exempel på aktiviteter under året organiserat och med benägen hjälp genomfört en upprensning av Boulebanan samt rensat plattor framför våra ingångar. Styrelsen har tillsammans med trädgårdsgruppens ordförande och SVEFAB /MK trädgård tagit fram en underhållsplan på 10 år för vår trädgård samt även tagit fram en mycket gedigen trädvårdsplan med samma tidshorisont.

### Yttre miljö städdag

Den 10 oktober genomförde vi en gemensam städdag i föreningen. Under en vacker men något kylig höstdag gjordes mängder med nyttigt arbete åt föreningen av ett väldigt stort antal mycket engagerade medlemmar.

### Årlig besiktning - Underhållsplan

Genomfördes 13/9 (inre miljö & 20/9 (yttre miljö) för första gången enligt avtalet med vår förvaltare vilket innebär att SVEFAB ansvarar för utformning av mall för besiktning, genomförande och protokoll. Mot bakgrund av besiktning och övriga observationer identifierar och bedömer styrelsen kostnadsdrivande åtgärder och estimerar kostnader på 3 år respektive 10 års perspektiv.

### Övrigt

Under höst 2022 drabbades föreningen av legionella i vattensystemet, detta på grund av vattenledningarna ligger för tätt sedan nyproduktion. Styrelsen har just nu en kortsiktig lösning på problemet för att kunna, inom den närmaste tiden, arbeta med en långsiktig lösning tillsammans underentreprenörer.

Styrelsen beslutade efter antagande av budget att höja årsavgiften med 7% from 1/1-2023

### Medlemsinformation

Föreningen höll ordinarie årsstämma den 26 april 2022.

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 9 protokollförda styrelsemöten, varav ett är det konstituerande styrelsemötet där styrelsen fördelade ansvarsområden mellan ledamöterna. Fördelningen av ansvarsområden finns på föreningens hemsida.

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

Antal boende (Ägare/delägare) 81 (2022-12-31)

Under räkenskapsåret har, baserat på kontraktsdatum, 2 st överlåtelser skett i föreningen.



## Föreningens ekonomi

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	4 189	3 848	4 173	4 202	4 234
Resultat efter finansiella poster	-992	-545	233	373	448
Soliditet (%)	68	68	67	66	64
Kassalikviditet (%)	42	54	108	170	108
Årsavgifter för bostäder (kr/kvm)	801	801	801	801	801
Lån (kr/kvm)	7 788	8 055	8 639	8 820	9 358

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

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

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	65 034 000	20 559 000	629 846	-229 253	-544 870	<b>85 448 723</b>
Disposition av föregående års resultat:						
Avsättning yttre fond			168 186	-168 186	544 870	<b>0</b>
Ianspråkstag. yttre fond			-225 074	225 074		<b>0</b>
Årets resultat					-991 834	<b>-991 834</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>65 034 000</b>	<b>20 559 000</b>	<b>572 958</b>	<b>-717 235</b>	<b>-991 834</b>	<b>84 456 889</b>

## Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-717 235
årets förlust	-991 834
	<b>-1 709 069</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	450 000
Ianspråktagande av underhållsfonden	-123 309
i ny räkning överföres	-2 035 760
	<b>-1 709 069</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	4 189 331	3 845 079
Övriga intäkter	3	214 251	65 691
		<b>4 403 582</b>	<b>3 910 770</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-342 892	-512 196
Planerat underhåll	5	-123 309	-277 691
Driftskostnader	6	-1 905 502	-1 641 097
Övriga kostnader	7	-175 098	-187 465
Personalkostnader	8	-139 857	-78 477
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-2 242 643	-1 317 400
		<b>-4 929 301</b>	<b>-4 014 326</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-525 719</b>	<b>-103 556</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-466 115	-441 314
		<b>-466 115</b>	<b>-441 314</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-991 834</b>	<b>-544 870</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-991 834</b>	<b>-544 870</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-991 834</b>	<b>-544 870</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	123 593 472	124 999 551
		<b>123 593 472</b>	<b>124 999 551</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>123 593 472</b>	<b>124 999 551</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 825	0
Övriga fordringar		1 049	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	147 290	145 047
		<b>150 164</b>	<b>145 049</b>
<i>Kassa och bank</i>		1 028 938	871 396
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 179 102</b>	<b>1 016 445</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>124 772 574</b>	<b>126 015 996</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		65 034 000	65 034 000
Uppåtelseavgifter		20 559 000	20 559 000
Fond för yttre underhåll		572 958	629 846
		<b>86 165 958</b>	<b>86 222 846</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-717 235	-229 253
Årets resultat		-991 834	-544 870
		<b>-1 709 069</b>	<b>-774 123</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>84 456 889</b>	<b>85 448 723</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	37 500 000	25 700 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>37 500 000</b>	<b>25 700 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		1 200 000	1 325 000
Leverantörsskulder		1 057 234	248 896
Aktuella skatteskulder		12 929	7 191
Övriga skulder		36 021	13 031 351
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	509 501	254 835
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 815 685</b>	<b>14 867 273</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>124 772 574</b>	<b>126 015 996</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-991 834	-544 870
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 242 643	1 317 400
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 250 809</b>	<b>772 530</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-1 825	6 117
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 244	-5 408
Förändring av leverantörsskulder		808 338	140 308
Förändring av kortfristiga skulder		264 028	-1 864 501
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>2 319 106</b>	<b>-950 954</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-836 564	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-836 564</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-1 325 000	-900 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 325 000</b>	<b>-900 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>157 542</b>	<b>-1 850 954</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		871 396	2 722 350
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 028 938</b>	<b>871 396</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Byte av redovisningsprincip

Från och med räkenskapsåret 2022 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BGNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2016:10 (K2). Övergången har gjorts enligt med föreskrifterna i K3s kapitel 35.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentliga skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värde fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktas så väl som ackumulerande avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

#### Intäktsredovisning

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

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Anläggningstillgångar

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

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

### Skatter

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

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Kassalikviditet (%)

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

### Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Årsavgifter och hyror</b>		
Hysesintäkter garage/p-platser	187 714	163 461
Hysesintäkter Gästlägenhet	11 800	23 200
Hysesintäkter förråd	7 000	5 750
Årsavgifter	3 978 263	3 646 741
Överlåtelse och pantsättningsavgift	4 555	5 927
	<b>4 189 332</b>	<b>3 845 079</b>

### Not 3 Övriga intäkter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Pojkarnas Hus	42 650	25 175
Övriga intäkter	11 289	40 516
Försäkringsersättningar	160 480	0
	<b>214 419</b>	<b>65 691</b>

#### Not 4 Reparationer

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Reparationer bostäder	37 019	8 962
Reparationer lokaler	4 865	13 926
Rep & Underhåll gemensamma utrymmen	109 990	0
Reparation & underhåll tvättmaskiner	795	6 726
Rep & Underhåll installationer	116 161	86 806
Rep & Underhåll markytor	27 872	174 813
Rep & Underhåll garage och p-platser	0	10 856
Vattenskador / övriga skador	46 190	210 107
	<b>342 892</b>	<b>512 196</b>

#### Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Planerat underhåll installationer	70 779	2 795
Underhåll markytor	0	251 858
Underhåll gemensamma utrymmen	52 530	23 038
	<b>123 309</b>	<b>277 691</b>

#### Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
El för belysning	300 593	333 690
Uppvärmning	247 471	128 424
Vatten och avlopp	107 490	100 339
Städning	144 982	135 672
Sophämtning	125 684	103 022
Snöröjning	246 042	190 348
Förvaltning	233 803	222 040
Hisservice	42 444	39 003
Drift Passagesystem	0	1 862
Bredband	178 740	178 741
Fastighetsförsäkringspremier	127 206	122 114
Ersättningar till revisor	26 050	21 938
Kameral förvaltning *	106 288	62 418
Övriga förvaltningskostnader	18 709	1 486
	<b>1 905 502</b>	<b>1 641 097</b>

\* Tidigare ingick ordförandeskapet i övriga externa tjänster, numera ingår det i posten kameral förvaltning.

### Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Fastighetsskatt	89 621	86 081
Kontorsmateriel	1 028	673
Systematiskt Brandskyddsarbete (SBA)	1 129	9 725
Årsstämma	5 858	6 786
Bankkostnader	6 845	2 182
Representation	11 354	6 082
Övriga kostnader	59 263	75 936
	<b>175 098</b>	<b>187 465</b>

### Not 8 Anställda och personalkostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	103 025	62 500
Övriga ersättningar till styrelsen	7 600	13 139
Utbildning	4 500	0
	<b>115 125</b>	<b>75 639</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för styrelsen	15 977	0
Pensionskostnader för övriga anställda	8 755	2 838
	<b>24 732</b>	<b>2 838</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>139 857</b>	<b>78 477</b>

Tidigare år har arvode varit uppdelat per räkenskapsår vilket skapar problem när man byter styrelsen. Därför har man valt att övergå till arvode från stämma till stämma för att underlätta arvodesfördelningen framledes.

### Not 9 Avskrivning av materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Avskrivningar befintliga komponenter	2 089 715	1 206 300
Avskrivn utbyta komponenter	41 828	103 750
Avskrivningar nya komponenter	103 750	0
Avskrivningar på markanläggningar	7 350	7 350
	<b>2 242 643</b>	<b>1 317 400</b>

### Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	142 146 410	142 146 410
Inköp	836 564	0
Utrangeringar	-836 564	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>142 146 410</b>	<b>142 146 410</b>
Ingående avskrivningar	-17 146 859	-15 829 459
Utrangeringar	836 564	0
Årets avskrivningar	-2 242 643	-1 317 400
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-18 552 938</b>	<b>-17 146 859</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>123 593 472</b>	<b>124 999 551</b>
Taxeringsvärden byggnader	82 000 000	61 000 000
Taxeringsvärden mark	33 000 000	28 000 000
	<b>115 000 000</b>	<b>89 000 000</b>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald försäkring	64 846	62 359
Serviceavtal Hemsida	0	2 000
Förvaltning	31 379	27 363
Kabel TV	44 685	44 685
Medlemsavgift Bostadsrätterna	6 380	6 290
Bankavgift	0	2 350
	<b>147 290</b>	<b>145 047</b>

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	1,18	2026-12-01	10 100 000	10 500 000
Stadshypotek	1,16	2025-12-30	15 600 000	16 000 000
Stadshypotek	1,37	2025-03-01	13 000 000	13 525 000
			<b>38 700 000</b>	<b>40 025 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			1 200 000	1 325 000



### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	23 948	60 066
Revision	25 000	21 700
Sophämtning	3 228	1 561
El	30 220	48 079
Värme	74 605	19 317
Förutbetalda Hyror/Avgifter	352 500	104 112
	<b>509 501</b>	<b>254 835</b>

### Not 14 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag</b>		
Fastighetsinteckning	55 000 000	55 000 000
	<b>55 000 000</b>	<b>55 000 000</b>

Sigtuna den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

My Lundevall  
Ordförande enligt förvaltningsuppdrag

Claes Edelfeldt

Mats Wistrand

Magnus Rydholm

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats dag som framgår av min elektroniska signatur

Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor  
Borev Revision AB

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hälleberget i Sigtuna, org.nr 769605-1080

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hälleberget i Sigtuna för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

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 2022 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 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.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 14 mars 2022 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

### 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 Bostadsrättsföreningen Hälleberget i Sigtuna för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

### Revisorers 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 den dag som framgår av min elektroniska signatur

---

Tomas Ericson

*Auktoriserad revisor*



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
16.03.2023 12:57

SENT BY OWNER:  
Tomas Ericson • 15.03.2023 13:22

DOCUMENT ID:  
Bkz-cd4yl2

ENVELOPE ID:  
r1Wcu4ye2-Bkz-cd4yl2

DOCUMENT NAME:  
Brf Hälleberget i Sigtuna - RB 2022 - elektronisk sign.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TOMAS ERICSON	Signed	16.03.2023 12:57	eID	Swedish BankID (DOB: 1978/08/28)
tomas.ericson@borev.se	Authenticated	16.03.2023 12:55	Low	IP: 85.24.131.81

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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



PDF  
PADES  
sealed