



# ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Hemmaplan



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Hemmaplan med säte i LUND org.nr. 769630-6401 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) 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 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-03.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Lund kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Klosterbacken 4	2018-10-03	2018

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
106	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 740
<b>Totalt 106 objekt</b>		<b>7 740</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 1 rok, 27 st 2 rok, 41 st 3 rok, 23 st 4 rok.

**Föreningen äger dessutom**

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Lund Klosterbacken GA:5	G:A		5559 / 12589	En spillvattenledning från förgreningen x fram till anslutningspunkten mot kommunalt nät, Se rödstreckad linje på förrättningskarta, Aktbilaga ka1. Till anläggningen hör övriga för anläggningens funktion nödvändiga anordningar.
Lund Klosterbacken GA:1	G:A	717921-3207	9189 / 46720	1. Gator (finalgatan och mittlinjen) mm, Aktbilaga ka1.2. Gatubelysning mm, Enl. Aktbilaga ka1.3. Mur enligt aktbilaga ka2.4. Vattenledning mm, Aktbilaga ka2.5. Dagvatten- och drän. Ledningar, Aktbilaga ka2

**Totalt 2 objekt****Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll
Susanne Frank	Ordförande, vald till 2024
Eva Hansen	Vice ordförande, vald till 2024
Johan Svensson	Ledamot, vald till 2024
Thomas Nordkvist	Ledamot, vald till 2024
Sara Unkel	Ledamot, vald till 2024
Dan Emmertz	Suppleant, vald till 2024
Agneta Rosdahl	Suppleant, vald till 2024

Firman har tecknats av Susanne Frank, Eva Hansen, Tomas Nordkvist och Sara Unkel.

Revisorer har varit KPMG AB, vald av föreningen.

Valberedning har under året varit vakant.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

..  
..  
..  
..  
..  
..  
..

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer:  
Vattenfall AB, elnät och elhandelsavtal  
Kraftringen Nät AB, uppvärmning med fjärrvärme  
Kraftringen Nät AB, debiteringslösning och serviceavtal för laddstolpar  
Tele2, TV, bredband och telefoni  
Elsystem AB, individuell avläsning av el- och varmvattenförbrukning  
HSB Skåne, ekonomisk förvaltning  
HSB Skåne, fastighetsskötsel inkl. trappstädning (utförs av UltraClean)  
HSB Skåne, systematiskt brandskydd och Trygg Lek  
HSB Skåne, underhållsplan  
HSB Skåne, förvaltning  
HSB Skåne, skötsel av utemiljö  
Kone AB, hissar och garageport  
Nordea och Handelsbanken, banktjänster  
Brandservice Syd, kontroll av brandskyddsutrustning  
VA SYD, vatten och avlopp  
Lunds renhållningsverk, renhållning  
DEKRA Industrial, hissbesiktning  
Länsförsäkringar, fastighetsförsäkring (fullvärde)

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%,  
fr.o.m. 2023-10-01 med +2%.

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 underhållsplan.

### Underhåll

Under året har det genomfört 5- årsbesiktning med utomstående besiktningsman från Pantektor.  
Enligt underhållsplanen genomfördes stamspolning av avlopp i fastighet och rensning av dagvattenledning och spillvattenledning.

### Ekonomi

Under året skrevs två lån om. Man delade upp lånen på fyra lån med olika bindningstider som inte sammanfaller med andra förfallodatum. Efter offerter till fem banker beslöt styrelsen att lägga dessa lån på Handelsbanken. Föreningen har fem lån på Nordea och fyra lån på Handelsbanken. Fem av dessa lån är gemensamma för alla medlemmar. De övriga fyra lånen är gemensamma för de medlemmar som inte betalade full kapitalinsats vid ursprunglig upplåtelse. Kostnaderna för dessa fyra lån (ränta och amortering) fördelas enligt andelstal 2.

Styrelsen genomförde två avgiftshöjningar under 2023, kvartal 1 och 4. Detta då elpriserna ökat och räntorna har stigit sedan föregående år. Styrelsen kommer att arbeta efter samma princip under 2024.  
Elstödet gick till att stärka föreningens likviditet.

**Övriga väsentliga händelser**

Förvaltaravtalet har fortsatt problem under 2023, med sjukskriving och att områdeschefen slutade hastigt i november med en omorganisation som vi inte fått mer information om.

Entreprenadsgarantin gällde till mars 2023 och en 5-årsbesiktning genomfördes i februari. Uppföljning av ärenden har fortsatt under året, men allt är långtifrån klart.

Föreningen har ingått avtal med HSB gemensamma elupphandlings-avtal för att prissäkra kostnaderna för el. HSB har i sin tur skrivit avtal med Vattenfall AB fram till 2024-12-31.

Under året köptes det in en gemensam grill och betongsuggor för att få stopp på trafiken inom Brf Hemmaplan.

**Underhåll**

Under året genomfördes 5-årsbesiktning och vi tog hjälp av Pantektor.

**Lån**

Två lån förföll under året och dessa delades upp i fyra lån med bindningstid på 4 respektive 5 år. Styrelsen valde att lägga dessa lånen på Handelsbanken.

**Fastighetsbesiktning**

Föreningen följer underhållsplanen och årets stadgeenliga fastighetsbesiktning genomfördes den 14 juni 2023 tillsammans med konsult från HSB.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 176 och under året har det tillkommit 11 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 175.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	187	196	297	323	291
Skuldsättning, kr/kvm	12 841	13 049	13 282	13 514	13 747
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 841	13 049	13 282	13 514	13 747
Räntekänslighet, %	17	20	21	21	22
Energikostnad, kr/kvm	208	210	156	135	138
Årsavgifter, kr/kvm	762	643	643	643	630
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	80	80	81	81
Totala intäkter, kr/kvm	884	800	802	789	774
Nettoomsättning, tkr	6 437	6 034	6 091	6 105	5 993
Resultat efter finansiella poster, tkr	-857	-721	58	259	21
Soliditet, %	71	71	71	70	70

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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.

#### **Kommentar till årets resultat**

Årets resultat är negativt beroende på att föreningens avskrivningar är mycket stora, vilket är vanligt i en förhållandevis nybildad förening, samt att räntekostnaderna på föreningens lån ökat under året. Föreningen höjde avgifterna från och med 2023-10-01 med +2% och möjligheten finns att höja avgifterna även under 2024..

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	213 100 000	0	0	213 100 000
Upplåtelseavgifter, kr	37 174 120	0	0	37 174 120
Underhållsfond, kr	5 920 600	0	2 860 600	8 780 600
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>256 194 720</b>	<b>0</b>	<b>2 860 600</b>	<b>259 054 720</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-4 665 717	-720 873	-2 860 600	-8 246 590
Årets resultat, kr	-720 873	720 873	-857 337	-857 337
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-5 386 590</b>	<b>0</b>	<b>-3 717 937</b>	<b>-9 103 927</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>250 808 130</b>	<b>0</b>	<b>-857 337</b>	<b>249 950 793</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 930 000 kr samt ianspråktagande skett med 70 000 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	-5 386 589
Årets resultat, kr	-857 337
Reservation till underhållsfond, kr	-2 930 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	70 000
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-9 103 926</b>

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-9 103 926</b>
------------------------------------	-------------------

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

# RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<strong>RÖRELSEINTÄKTER</strong>			
Nettoomsättning	Not 2	6 437 024	6 033 862
Övriga rörelseintäkter	Not 3	401 674	154 510
<strong>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</strong>		<strong>6 838 698</strong>	<strong>6 188 373</strong>
<strong>RÖRELSEKOSTNADER</strong>			
Driftskostnader	Not 4	-3 406 601	-3 156 965
Övriga externa kostnader	Not 5	-90 878	-87 131
Personalkostnader	Not 6	-109 636	-91 414
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 237 980	-2 237 980
<strong>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</strong>		<strong>-5 845 094</strong>	<strong>-5 573 490</strong>
<strong>RÖRELSERESULTAT</strong>		<strong>993 603</strong>	<strong>614 882</strong>
<strong>FINANSIELLA POSTER</strong>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		55	365
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 850 995	-1 336 120
<strong>SUMMA FINANSIELLA POSTER</strong>		<strong>-1 850 940</strong>	<strong>-1 335 755</strong>
<strong>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</strong>		<strong>-857 337</strong>	<strong>-720 873</strong>
<strong>ÅRETS RESULTAT</strong>		<strong>-857 337</strong>	<strong>-720 873</strong>



# BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	347 353 374	349 591 354
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>347 353 374</u>	<u>349 591 354</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u><b>347 353 374</b></u>	<u><b>349 591 354</b></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		280 425	135 916
Övriga fordringar	Not 9	4 229	46 907
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	317 740	214 594
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>602 394</u>	<u>397 417</u>
Kassa och bank	Not 11	2 768 207	3 092 032
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>2 768 207</u>	<u>3 092 032</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u><b>3 370 601</b></u>	<u><b>3 489 449</b></u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>350 723 975</b></u>	<u><b>353 080 803</b></u>

# BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		250 274 120	250 274 120
Fond för yttre underhåll		8 780 600	5 920 600
<i>Summa bundet eget kapital</i>		259 054 720	256 194 720
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-8 246 590	-4 665 717
Årets resultat		-857 337	-720 873
<i>Summa ansamlad förlust</i>		-9 103 927	-5 386 589
<b>Summa eget kapital</b>		<b>249 950 793</b>	<b>250 808 131</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	97 720 000	71 475 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		97 720 000	71 475 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		1 670 000	29 525 000
Leverantörsskulder		339 709	257 732
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	-23 760	72 505
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 067 232	942 436
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		3 053 181	30 797 673
<b>Summa skulder</b>		<b>100 773 181</b>	<b>102 272 673</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>350 723 975</b>	<b>353 080 803</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	993 603	614 882
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 237 980	2 237 980
	<u>3 231 583</u>	<u>2 852 862</u>
Erhållen ränta	55	365
Erlagd ränta	-1 763 430	-1 298 988
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>1 468 208</u>	<u>1 554 239</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-204 977	-121 586
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	22 944	24 991
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u>1 286 175</u>	<u>1 457 644</u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 610 000	-1 800 000
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-1 610 000</u>	<u>-1 800 000</u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-323 825</b>	<b>-342 356</b>
Likvida medel vid årets början	3 092 032	3 434 388
Likvida medel vid årets slut	<u>2 768 207</u>	<u>3 092 032</u>
	<b>-323 825</b>	<b>-342 356</b>

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader: 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 20 år

#### 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.

Nybyggda bostäder som har värdeår 2012 och senare är helt befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Brf Hemmaplan har värdeår 2016 och är därför befriad från kommunal fastighetsavgift till och med år 2030.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	5 099 580	4 974 816
Hysesintäkt garage och bilplatser	469 200	457 746
Konsumtionsavgift vatten	114 891	114 708
Konsumtionsavgift el	487 737	201 641
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	228 960	228 960
Intäkt andrahandsupplåtelse	21 773	23 714
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	14 883	32 277
	<b>6 437 024</b>	<b>6 033 862</b>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Elstöd	281 641	0
Övrigt	120 033	154 510
	<b>401 674</b>	<b>154 510</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-325 528	-229 191
El	-1 041 918	-1 173 331
Uppvärmning	-372 741	-293 385
Vatten	-194 138	-156 742
Renhållning	-196 103	-154 062
Bevakningskostnader	-13 854	0
TV, bredband, iptelefoni	-231 694	-230 122
Obligatoriska besiktningar	0	-6 813
Hissar serviceavtal & besiktning	-75 728	-66 097
Förvaltningskostnader	-735 575	-646 060
Försäkringar	-80 250	-108 734
Periodiskt underhåll	-70 000	0
Övriga driftskostnader	-69 073	-92 429
	<b>-3 406 601</b>	<b>-3 156 965</b>
<b>Specifikation till periodiskt underhåll</b>		
Underhåll installationer	-70 000	0
	<b>-70 000</b>	<b>0</b>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-19 000	-18 750
Övriga förvaltningskostnader	-10 652	-13 066
Kostnader överlåtelse och panter	-34 858	-52 740
Föreningsverksamhet	-1 250	-1 625
Kontorsutrustning och -material	0	-950
Förbrukningsinventarier	-25 118	0
	<b>-90 878</b>	<b>-87 131</b>
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-81 389	-66 247
Övriga arvoden	-2 035	-3 312
Sociala avgifter	-26 212	-21 855
	<b>-109 636</b>	<b>-91 414</b>
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-2 237 980	-2 237 980
	<b>-2 237 980</b>	<b>-2 237 980</b>

2023-12-31

2022-12-31

**Not 8 BYGGNADER OCH MARK****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

267 799 405

267 799 405

Ingående anskaffningsvärde mark

92 130 000

92 130 000

**Utgående ackumulerade anskaffningsvärden****359 929 405****359 929 405****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-10 338 051

-8 100 071

Årets avskrivningar byggnader

-2 237 980

-2 237 980

**Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan****-12 576 031****-10 338 051****Utgående redovisat värde****347 353 374****349 591 354**

Redovisade värden byggnader

255 223 374

257 461 354

Redovisade värden mark

92 130 000

92 130 000

**Fastighetsbeteckning:**

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder småhus				0	
Bostäder hyreshus	2018	190 000 000	37 000 000	227 000 000	227 000 000
Lokaler				0	
		<b>190 000 000</b>	<b>37 000 000</b>	<b>227 000 000</b>	<b>227 000 000</b>

**Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	109 500 000	109 500 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>109 500 000</b>	<b>109 500 000</b>

**Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

4 229

46 907

**4 229****46 907****Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

16 966

12 946

Förutbetalad kabel-TV och bredband

58 144

57 898

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

242 630

143 750

**317 740****214 594****Not 11 KASSA OCH BANK**

Nordea

2 768 207

3 092 032

**2 768 207****3 092 032**

2023-12-31

2022-12-31

## Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	2,43%	2025-04-16	16 025 000	300 000
Nordea Hypotek AB	1,00%	2025-04-15	16 425 000	300 000
Nordea Hypotek AB	1,00%	2025-04-15	11 300 000	200 000
Nordea Hypotek AB	0,94%	2026-04-15	16 425 000	300 000
Nordea Hypotek AB	0,94%	2026-04-15	11 300 000	200 000
Stadshypotek AB	3,94%	2027-03-30	5 682 500	85 000
Stadshypotek AB	3,89%	2028-03-30	5 682 500	85 000
Stadshypotek AB	3,94%	2027-03-30	8 275 000	100 000
Stadshypotek AB	3,89%	2028-03-30	8 275 000	100 000
			<b>99 390 000</b>	<b>1 670 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

97 720 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

1 670 000

Lån som ska konverteras inom ett år

0

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

**1 670 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,04%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

6 680 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

91 040 000

## Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	-23 960	29 783
Övriga kortfristiga skulder	200	42 722
	<b>-23 760</b>	<b>72 505</b>

## Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	198 443	191 774
Upplupna räntekostnader	369 920	282 355
Upplupen revision	18 875	18 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	479 994	450 307
	<b>1 067 232</b>	<b>942 436</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Susanne Frank, ordförande.....  
Eva Hansen, vice ordförande.....  
Johan Svensson, ledamot.....  
Sara Unkel, ledamot.....  
Thomas Nordkvist, ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Auktoriserad revisor Peter Cederblad

Revisor vald av föreningsstämman

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hemmaplan, org. nr 769630-6401

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hemmaplan för år 2023.

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 2023 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 uppger, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra 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 revisions sed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hemmaplan för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår 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 överträdelse 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.

Malmö den

KPMG AB

Peter Cederblad

Auktoriserad revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Hemmaplan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**SUSANNE FRANK**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-06-13 kl. 14:12:04



**SARA UNKEL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-06-14 kl. 06:25:13



**JOHAN SVENSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-06-13 kl. 21:59:51



**TOMAS NORDKVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-06-13 kl. 14:04:13



**EVA HANSEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-06-13 kl. 21:35:47



**PETER CEDERBLAD**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-06-14 kl. 15:17:29



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Hemmaplan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**PETER CEDERBLAD**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-06-14 kl. 15:18:18



# 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 stadgama 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

Stadgama 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.

## KASSAFLÖDEANALYS

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 star något i årsredovisningen.