



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Hemmaplan



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Hemmaplan med säte i LUND org.nr. 769630-6401 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 Lunds kommun:

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

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
106	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 740
Totalt 106 objekt		7 740

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

Dessutom finns garageplatser i ett underjordiskt garage. Dessa ger en årlig hyresintäkt på ca 478 000 kr.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Lund Klosterbacken GA:5	G:A		5559 / 12589	En spillvattenledning från förgreningen fram till anslutningspunkten mot kommunalt nät, Se rödstreckad linje på förrättningskarta, Aktilaga 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, Aktilaga ka1.2. Gatubelysning mm, Enl. Aktilaga ka1.3. Mur enligt aktbilaga ka2.4. Vattenledning mm, Aktilaga ka2.5. Dagvatten- och drän. Ledningar, Aktilaga ka2

Totalt 2 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Thomas Nordkvist	Ordförande, vald till 2025
Susanne Frank	Ledamot, vald till 2025
Eva Hansen	Ledamot, vald till 2025
Sara Unkel	Ledamot, vald till 2025
Johan Svensson	Ledamot, vald till 2025
Agneta Rosdahl	Suppleant, vald till 2025
Dan Emmertz	Suppleant, vald till 2025

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit Morgan Nilsson Borevision i Sveringe AB, vald av föreningsstämman.

Valberedning har varit Anna Rosén, vald vid extra föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-18. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2024-10-03. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar. Stämman tog andra beslutet om nya föreningsstadgar och dessutom valdes Anna Rosén till valberedning intill nästa ordinarie föreningsstämma.



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
Handelsbanken, banktjänster
Brandservice Syd, kontroll av brandskyddsutrustning
VA SYD, vatten och avlopp
Lunds renhållningsverk, renhållning
DEKRA Industrial, hissbesiktning
Er & Go, laddtjänster
Länsförsäkringar, fastighetsförsäkring (fullvärde)

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-04-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2025-01-01 är registrerad.

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 2024-08-20.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Den stadgeenliga fastighetsbesiktningen genomfördes den 20 augusti 2024 av styrelsen i samråd med konsult från HSB Skåne. Besiktningen visade inga väsentliga brister. Mindre fel och avvikelser har åtgärdats löpande under året.

Ekonomi

Under räkenskapsåret har inga av föreningens lån omförhandlats. I april 2025 förfaller dock tre lån till ett sammanlagt belopp om cirka 43 miljoner kronor. Dessa lån har hittills löpt med en ränta om 1 %. I budgetarbetet för 2025 har styrelsen räknat med en förväntad räntehöjning till cirka 3 %.

Styrelsen ser även fortsatta höga kostnader för el och fjärrvärme, vilket bidragit till beslutet att höja månadsavgifterna med 10 % från och med den 1 januari 2025.

I december försattes föreningens tidigare leverantör av laddinfrastruktur, Eways, i konkurs. Föreningen har en fordran om cirka 12 000 kronor mot konkursboet, men möjligheterna till utdelning bedöms som begränsade. Som positiv motvikt har Kraftringen utlovat kompensation till drabbade föreningar. Sedan augusti 2024 har föreningen ett nytt avtal för laddtjänster med leverantören Er&Go.

Övriga väsentliga händelser

Föreningen har under året tecknat ett nytt ettårigt avtal med HSB avseende teknisk förvaltning och skötsel av utemiljö. Samtliga föreningar i området omfattas av detta avtal, vilket skapar goda förutsättningar för en gemensam upphandling och utvärdering inför kommande avtalsperiod. Som en förstärkning av den dagliga skötseln har HSB anställt en dedikerad drifttekniker som arbetar heltid inom vårt område. Detta har redan medfört tydligt förbättrad kvalitet på våra grönytor. Föreningen har under året representerats av Susanne Frank och Dan Emmertz i samfälligheten Klosterbackens styrelse, som ansvarar för drift och underhåll av gemensamma gator och ytor, såsom Mittlinjen och Finalgatan. Bland årets viktigare beslut märks avstängning av Mittlinjen för biltrafik samt åtgärder för att begränsa den omfattande trafiken på Finalgatan.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det geopolitiska läget och den fortsatta osäkerheten på räntemarknaden har inneburit att den förväntade räntenedgången uteblivit. Istället har räntorna börjat stiga igen. Föreningen har totalt lån om 97 MSEK, varav 42 MSEK förfaller till betalning i april 2025. För att begränsa finansiella risker och säkerställa långsiktig stabilitet har styrelsen beslutat att binda om dessa lån med fyra olika löptider. Detta möjliggör att föreningens räntebudget för 2025 uppnås, samtidigt som det följer föreningens nyligen fastställda finanspolicy, vilken syftar till att sprida låneförfall över tid.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 175 och under året har det tillkommit 18 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 177.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	191	187	196	297	323
Skuldsättning, kr/kvm	12 625	12 841	13 049	13 282	13 514
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 625	12 841	13 049	13 282	13 514
Räntekänslighet, %	16	17	20	21	21
Energikostnad, kr/kvm	184	208	210	156	135
Årsavgifter, kr/kvm	795	762	643	643	643
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	86	80	80	81
Totala intäkter, kr/kvm	886	884	800	802	789
Nettoomsättning, tkr	6 690	6 437	6 034	6 091	6 105
Resultat efter finansiella poster, tkr	-758	-857	-721	58	259
Soliditet, %	72	71	71	71	70

I årsavgiften ingår inte gemensam el, individuell vattenförbrukning och avgift för bredband.

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på de höga avskrivningskostnaderna.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 583 999 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 176 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgifterna med 10% från och med 2025-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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	213 100 000	0	0	213 100 000
Upplåtelseavgifter, kr	37 174 120	0	0	37 174 120
Underhållsfond, kr	8 780 600	0	3 013 000	11 793 600
S:a bundet eget kapital, kr	259 054 720	0	3 013 000	262 067 720
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-8 246 589	-857 337	-3 013 000	-12 116 926
Årets resultat, kr	-857 337	857 337	-757 678	-757 678
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-9 103 926	0	-3 770 678	-12 874 604
S:a eget kapital, kr	249 950 794	0	-757 678	249 193 116

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 3 013 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-9 103 926
Årets resultat, kr	-757 678
Reservation till underhållsfond, kr	-3 013 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-12 874 604

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-12 874 604
------------------------------------	--------------------

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

RESULTATRÄKNING		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 689 776	6 437 018
Övriga rörelseintäkter	Not 3	169 348	401 674
Summa Rörelseintäkter		6 859 125	6 838 692
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 058 953	-3 364 020
Övriga externa kostnader	Not 5	-166 543	-132 203
Personalkostnader	Not 6	-140 379	-110 886
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 237 980	-2 237 980
Summa Rörelsekostnader		-5 603 854	-5 845 088
Rörelseresultat		1 255 270	993 603
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		89	55
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 013 037	-1 850 995
Summa Finansiella poster		-2 012 948	-1 850 940
Resultat efter finansiella poster		-757 678	-857 337
Resultat före skatt		-757 678	-857 337
Årets resultat		-757 678	-857 337



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	345 115 394	347 353 374
Summa Materiella anläggningstillgångar		345 115 394	347 353 374
Summa Anläggningstillgångar		345 115 394	347 353 374

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		276 831	280 425
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	4 305	4 229
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	227 690	317 740
Summa Kortfristiga fordringar		508 826	602 394
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	2 682 206	2 768 207
Summa Kassa och bank		2 682 206	2 768 207
Summa Omsättningstillgångar		3 191 032	3 370 601
Summa Tillgångar		348 306 426	350 723 975

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	250 274 120	250 274 120
Fond för yttre underhåll	11 793 600	8 780 600
Summa Bundet eget kapital	262 067 720	259 054 720
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-12 116 926	-8 246 589
Årets resultat	-757 678	-857 337
Summa Ansamlad förlust	-12 874 604	-9 103 926
Summa Eget kapital	249 193 116	249 950 794

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12 53 900 000	97 720 000
Summa Långfristiga skulder	53 900 000	97 720 000
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	43 820 000	1 670 000
Leverantörsskulder	229 498	339 709
Övriga kortfristiga skulder	Not 13 122 705	-23 760
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 1 041 107	1 067 232
Summa Kortfristiga skulder	45 213 310	3 053 181
Summa Skulder	99 113 310	100 773 181
Summa Eget kapital och skulder	348 306 426	350 723 975



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 255 270	993 603
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 237 980	2 237 980
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 237 980	2 237 980
Erhållen ränta	89	55
Erlagd ränta	-2 018 890	-1 763 430
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 474 449	1 468 208
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	93 568	-204 977
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	15 981	22 944
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	109 549	-182 033
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 583 999	1 286 175
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 670 000	-1 610 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 670 000	-1 610 000
Årets kassaflöde	-86 001	-323 825
Likvida medel vid årets början	2 768 207	3 092 032
Likvida medel vid årets slut	2 682 206	2 768 207



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

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

Redovisningsvaluta

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).

Tillämpade avskrivningsperioder

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

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.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 331 132	5 099 661
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	592 935	602 628
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	228 960	228 960
	Hyror garage och parkeringsplatser	478 584	469 200
	Övriga primära intäkter	58 165	36 650
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 689 776	6 437 099
	Avgiftsbortfall	0	-81
	<i>Summa</i>	0	-81
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 689 776	6 437 018

I årsavgiften ingår gemensam el ,värme, renhållning och förvaltningskostnader.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	169 348	401 674
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	169 348	401 674

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-537 303	-486 677
	Snö och halk-bekämpning	0	-7 076
	Reparationer	-290 143	-325 528
	Planerat underhåll	0	-70 000
	El	-773 178	-1 041 918
	Uppvärmning	-404 640	-372 741
	Vatten	-242 991	-194 138
	Sophämtning	-152 611	-196 103
	Fastighetsförsäkring	-76 853	-80 250
	Kabel-TV och bredband	-232 576	-231 694
	Förvaltningsavtalskostnader	-319 455	-312 858
	Övriga driftkostnader	-29 202	-45 038
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 058 953	-3 364 020

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-482	-25 118
	Administrationskostnader	-120 431	-72 747
	Extern revision	-19 000	-19 000
	Konsultkostnader	-4 823	-4 692
	Medlemsavgifter	-16 060	0
	Föreningsverksamhet	-2 475	-900
	Övriga förvaltningskostnader	-3 272	-9 746
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-166 543	-132 203
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-106 817	-81 389
	Övriga arvoden	0	-2 035
	Sociala avgifter	-33 562	-26 212
	Övriga personalkostnader	0	-1 250
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-140 379	-110 886
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 237 980	-2 237 980
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 237 980	-2 237 980

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	267 799 405	267 799 405
	Ingående anskaffningsvärde mark	92 130 000	92 130 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	359 929 405	359 929 405
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 576 031	-10 338 051
	Årets avskrivningar	-2 237 980	-2 237 980
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-14 814 011	-12 576 031
	<i>Utgående redovisat värde</i>	345 115 394	347 353 374
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	190 000 000	190 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	37 000 000	37 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	227 000 000	227 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	109 500 000	109 500 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	109 500 000	109 500 000
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Övriga fordringar	4 305	4 229
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	4 305	4 229
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	19 962	16 966
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	207 728	300 774
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	227 690	317 740
Not 11	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	2 682 206	2 768 207
	<i>Summa Kassa och bank</i>	2 682 206	2 768 207

Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Hypotek AB	2,43%	2025-04-16	15 725 000	300 000
Nordea Hypotek AB	1,0%	2025-04-15	16 125 000	300 000
Nordea Hypotek AB	1,0%	2025-04-15	11 100 000	200 000
Nordea Hypotek AB	0,94%	2026-04-15	16 125 000	300 000
Nordea Hypotek AB	0,94%	2026-04-15	11 100 000	200 000
Stadshypotek AB	3,94%	2027-03-30	5 597 500	85 000
Stadshypotek AB	3,89%	2028-03-30	5 597 500	85 000
Stadshypotek AB	3,94%	2027-03-30	8 175 000	100 000
Stadshypotek AB	3,89%	2028-03-30	8 175 000	100 000
			97 720 000	1 670 000

Långfristig del	53 900 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	870 000
Lån som ska konverteras inom ett år	42 950 000
Kortfristig del	43 820 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 670 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	6 680 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,04%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	30 368	-23 960
Övriga kortfristiga skulder	92 337	200
<i>Summa Övriga skulder</i>	122 705	-23 760

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	484 070	479 994
Upplupna räntekostnader	364 067	369 920
Övriga upplupna kostnader	192 970	217 318
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 041 107	1 067 232

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.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hemmaplan för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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.

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. 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hemmaplan för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Hemmaplan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TOMAS NORDKVIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 12:37:44



SUSANNE FRANK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 17:17:47



SARA UNKEL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 19:12:41



JOHAN SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 11:19:58



EVA HANSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 12:37:23



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 09:23:57



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Hemmaplan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 14:18:27



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.